

RCS : THONON LES BAINS

Code greffe : 7402

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de THONON LES BAINS atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2013 B 00226

Numéro SIREN : 792 398 737

Nom ou dénomination : A.C.O.

Ce dépôt a été enregistré le 29/07/2022 sous le numéro de dépôt A2022/003773

POLLIEN GIRAUD BIRMELE AVOCATS ASSOCIES
Société d'Avocats

STATUTS MIS A JOUR LE 30 JUIN 2022

ACO

Société par actions simplifiée
Au Capital de 5.000,00 €
Siège social : 74500 LUGRIN
76 A Route Nationale
R.C.S. THONON-LES-BAINS B 792 398 737 – 2013 B-0026

Statuts en date à THONON-LES-BAINS, Haute-Savoie, du 10 Avril 2013, enregistrés à THONON-LES-BAINS, Haute-Savoie, le 11 Avril 2013, Bordereau n°2013/236, Case n°2.

Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de THONON-LES-BAINS, le 11 Avril 2013, sous le numéro 792 398 737 - 2013 B 00226.

Numéro d'identité d'entreprise
(SIREN) : 792 398 737

Code A.P.E : 81.22 Z – Autres activités de nettoyage des bâtiments et nettoyage industriel.

STATUTS MIS A JOUR

Suite à la réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 Juin 2022, ayant statué sur la modification de l'article 4 des statuts, corrélatrice au transfert du siège social de la société.

POLLIEN GIRAUD BIRMELE AVOCATS ASSOCIES
Société d'Avocats
13, avenue des Allobroges
74200 THONON-LES-BAINS

POLLIEN GIRAUD BIRMELÉ AVOCATS ASSOCIES
Société d'Avocats

ARTICLE 1 : FORME

Il est formé par les présentes entre les titulaires des actions ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société par actions simplifiée.

Elle sera régie par les dispositions légales applicables et par les présents statuts.

Dans le silence des statuts, il sera fait en tant que de raison, application des dispositions de la loi relative aux sociétés anonymes.

Elle ne peut faire appel public à l'épargne.

ARTICLE 2 : DÉNOMINATION SOCIALE

La dénomination sociale de la société est : **A.C.O.**

Dans les actes, factures, annonces, publications, lettres et autres documents émanant de la société, la dénomination sociale doit toujours être précédée ou suivie immédiatement des mots : " Société par actions simplifiée " ou des initiales " SAS " et de l'énonciation du montant du capital social.

ARTICLE 3 : DURÉE

La durée de la société est fixée à 99 années, qui commenceront à courir à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf le cas de dissolution anticipée ou de prorogation.

ARTICLE 4 : SIÈGE SOCIAL

Le siège social de la société est fixé à :

**76 A Route Nationale
74500 LUGRIN**

Il peut être transféré en tout autre endroit du territoire français métropolitain, y compris en Corse, par simple décision du Président, ratifiée par les associés.

Le Président peut librement créer des succursales partout en France et à l'étranger où il le juge utile.

ARTICLE 5 : EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1 janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

ARTICLE 6 : OBJET SOCIAL

La société a pour objet en France et à l'étranger :

- Nettoyage industriel et particulier, tous travaux liés au bâtiment hors gros œuvre et hors façades ;
- la participation de la société, par tous moyens, à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, commandite, souscription ou rachat de titres ou droits sociaux, fusion, alliance ou association en participation ou groupement d'intérêt économique ou de location gérance
- et plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales et financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes pouvant favoriser son extension ou, son développement.

ARTICLE 7 : APPORTS

Les soussignés ont fait les apports suivants à la société :

- Monsieur LUKOVIC SRECKO souscrit la somme en numéraire de 500 euros
- Monsieur LUKOVIC ACO souscrit la somme en numéraire de 2050 euros
- Monsieur ALEKSIC DALIBOR souscrit la somme en numéraire de 1450 euros
- Madame JAHANDIER JEANINE souscrit la somme en numéraire de 1000 euros

Total des apports : 5.000 €

Cette somme de 5.000 euros a été, conformément à la loi, déposée par les associés au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation à la banque CREDIT AGRICOLE à EVIAN.

ARTICLE 8 : CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de cinq mille euros (5000).

Il est divisé en cinq mille (5000) actions de un (1) euro chacune, de même catégorie, numérotées de 1 à 5000.

Total égal au nombre d'actions composant le capital social, ci 5000 actions.

Les associés déclarent que ces actions sont réparties entre eux et qu'elles sont toutes souscrites et libérées intégralement.

ARTICLE 9 : MODIFICATION DU CAPITAL

Le capital peut être augmenté ou réduit par une décision collective des associés statuant sur le rapport du Président.

POLLIEN GIRAUD BIRMELE AVOCATS ASSOCIES
Société d'Avocats

En cas d'augmentation du capital en numéraire, les associés ont, proportionnellement à leur participation dans le capital social, un droit de préférence à la souscription des actions de numéraire nouvellement émises. Toutefois, les actionnaires peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel de souscription. La décision d'augmentation du capital peut également supprimer ce droit préférentiel dans les conditions légales.

Les nouvelles actions souscrites en numéraire doivent être intégralement libérées lors de la souscription de la quotité du nominal prévue par la loi.

ARTICLE 10 : FORME DES ACTIONS

Les actions sont nominatives. Elles sont inscrites en compte, au nom des associés sur un registre tenu par la société dans les conditions et modalités fixées par la loi.

ARTICLE 11 : CESSION DES ACTIONS

La cession des actions est constatée par un virement des actions cédées du compte du cédant au compte du cessionnaire. Cette opération ne s'effectue qu'après justification par le cédant du respect des dispositions légales et statutaires.

Toute cession effectuée en violation des clauses statutaires est nulle de plein droit.

ARTICLE 12 : TRANSMISSION DES ACTIONS

Les actions sont librement négociables.

La transmission des actions émises par la Société s'opère par un virement du compte du cédant au compte du cessionnaire sur production d'un ordre de mouvement. Ce mouvement est inscrit sur un registre des mouvements coté et paraphé.

ARTICLE 13 : DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

Chaque action donne droit, dans les bénéfices et l'actif social à une part proportionnelle à la quantité du capital qu'elle représente.

Les associés ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports. La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts, aux actes, et aux décisions collectives.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelques mains qu'il passe.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, les propriétaires d'actions isolées ou en nombre inférieur à celui requis, ne pourront exercer ce droit qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du regroupement et, éventuellement, de l'achat ou de la vente d'actions nécessaires.

Les actions sont indivisibles à l'égard de la société.

Les indivisaires des actions doivent notifier à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai de 30 jours à compter de la survenance de l'indivision, le nom du représentant de l'indivision qui exercera les droits attachés aux actions. Le changement de représentant de l'indivision ne sera imposable à la société, qu'à expiration d'un délai de 30 jours à compter de sa notification à la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote attaché à l'action appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des résultats où il est réservé à l'usufruitier.

POLLIEN GIRAUD BIRMELE AVOCATS ASSOCIES
Société d'Avocats

Sous réserve de ne pas priver le nu-propriétaire ou l'usufruitier de leur droit de vote, une autre répartition peut être aménagée.

ARTICLE 14 : PRESIDENT ET ORGANES DIRIGEANTS

La Société est représentée à l'égard des tiers, dirigée et administrée par un Président, personne physique ou morale, associé ou non, de la Société.

Le premier Président de la Société est désigné par décision collective des associés.

Lorsqu'une personne morale est nommée Président, les dirigeants de ladite personne morale sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient Président en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Le Président représente la société à l'égard des tiers. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société dans la limite de l'objet social. Dans les rapports avec les tiers de bonne foi, la société est engagée, même par les actes du président qui ne relèvent pas de l'objet social.

ARTICLE 15 : CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE ET LES DIRIGEANTS

Le Président, le directeur général, ou les membres du conseil d'administration avisent les commissaires aux comptes des conventions intervenues directement ou par personne interposée entre eux-mêmes et la société, dans le délai de 30 jours à compter de la conclusion desdites conventions. Ils informent généralement également le commissaire aux comptes des conventions conclues avec la société dans laquelle ils sont directement ou indirectement intéressés.

A l'occasion de la consultation des associés sur les comptes annuels, les commissaires aux comptes présentent aux associés, un rapport sur l'ensemble de ces conventions. Le dirigeant au profit de qui une telle convention est intervenue ne participe pas au vote.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge pour le dirigeant l'ayant conclue d'en supporter les conséquences préjudiciables pour la société. Ces dispositions ne sont pas applicables aux conventions portant sur les opérations courantes et conclues à des conditions normales.

Les interdictions prévues à l'article 225-43 du code de commerce s'appliquent, dans les conditions déterminées par cet article, au Président, aux directeurs généraux et à tout autre dirigeant de la société.

ARTICLE 16 : DECISIONS DES ASSOCIES

Les décisions collectives des associés sont prises, à la discrétion du président en assemblée, ce qui implique une réunion physique des associés en un même lieu, ou par consultation par correspondance.

Quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, tout associé a le droit de participer aux décisions collectives, personnellement, par mandataire ou à distance dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et les présents statuts. Pour participer aux décisions collectives, l'associé doit être en mesure de justifier de son identité et de l'inscription en compte de ses actions au jour de la décision collective.

ARTICLE 16-1 : Délibération en assemblée

Les associés se réunissent au moins une fois par an en assemblée générale, sur convocation du Président, à l'initiative de lui-même ou à la demande d'associés détenteurs d'au moins 25% de la totalité des voix représentées par l'ensemble des associés, dans un délai de trois mois suivant la demande.

POLLIEN GIRAUD BIRMELE AVOCATS ASSOCIES
Société d'Avocats

L'assemblée générale :

- Fixe les orientations générales de la société ;
- Contrôle la gestion du Président, le révoque et le remplace ;
- Décide de l'instauration d'autres organes de direction et des modalités de leur fonctionnement ;
- Nomme les commissaires aux comptes ;
- Approuve les conventions passées entre la société et des tiers ;
- Décide des investissements et autres actes commerciaux dépassant la délégation du Président
- Approuve ou redresse les comptes ;
- Décide de l'affectation du bénéfice ;
- Décide d'une augmentation ou réduction du capital ;
- Délibère sur toutes questions portées à l'ordre du jour.

Le mode de scrutin est déterminé par le bureau de l'assemblée. A la demande d'associés, détenteurs d'au moins cinq pour cent du pouvoir décisionnel, le vote s'effectue par bulletin secret.

ARTICLE 16-2 : Délibération sur consultation

Le Président peut organiser des consultations par correspondance entre les réunions physiques des associés où exceptionnellement pour remplacer une assemblée générale annuelle. La consultation par correspondance est organisée par tout moyen garantissant la vérification de la volonté des associés ainsi exprimée.

ARTICLE 16-3 : Quorum et majorité

La dissolution de la société, sa prorogation ou sa transformation ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité des associés disposant du droit de vote, de même que les décisions requérant l'unanimité en application de la loi.

Les décisions collectives des associés autres que celles énumérées ci-dessus sont adoptées à la majorité des voix des associés disposant du droit de vote, présents ou représentés.

ARTICLE 17 : PROCES VERBAUX DES DECISIONS D'ASSEMBLEE

Les décisions prises en assemblée doivent être constatées par écrit dans des procès-verbaux établis sur un registre spécial. Ces derniers doivent être signés par le Président et les associés présents.

Les procès-verbaux doivent indiquer la date et le lieu de la réunion, les noms, prénoms et qualité du Président de séance. L'identité des associés présents ou représentés, les documents et informations communiqués préalablement aux associés, un résumé des débats, ainsi que le texte des résolutions mises aux voix et pour chaque résolution le sens du vote de chaque associé.

ARTICLE 18 : CONVOCATION ET INFORMATION DES ASSOCIES

Les associés sont convoqués, pour toute assemblée ou consultation par correspondance, 8 jours avant la date prévue pour le vote des résolutions inscrites à l'ordre du jour. Cette convocation ne peut se faire que par télex, télécopie ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'ordre du jour, le texte des résolutions et les documents nécessaires à l'information des associés sont communiqués à chacun d'eux, au moins 8 jours avant l'assemblée ou la consultation. Les moyens de communication sont libres : vidéoconférence, télex, télécopie, courrier électronique et autres, peuvent être utilisés par la société pour éclairer et informer les associés sur les résolutions mises aux votes.

ARTICLE 19 : COMPTES ANNUELS ET RESULTATS SOCIAUX

Dans les 6 mois de la clôture de l'exercice social, le Président est tenu de consulter les associés sur les comptes et l'affectation du résultat de l'exercice social écoulé. Ce délai peut être prorogé par décision de justice.

Après approbation des comptes et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, les associés décident soit de l'affecter à un poste de réserve du bilan, soit de le reporter à nouveau, soit de le distribuer. Dans ce dernier cas, les sommes distribuées sont prélevées par priorité sur le bénéfice distribuable de la société à la disposition, en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les dividendes distribués aux associés sont proportionnels à leur participation au capital social de la société.

ARTICLE 20 : COMMISSAIRES AUX COMPTES

Un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires et un ou plusieurs commissaires aux comptes suppléants peuvent être désignés par décision collective des associés pour la durée, dans les conditions et aux fins d'accomplir les missions définies par la loi, notamment celle de contrôler les comptes de la Société.

La désignation d'un commissaire aux comptes est obligatoire dans les cas prévus par la loi.

Le ou les commissaires sont nommés pour une durée de six exercices expirant après la réunion de l'assemblée qui statue sur les comptes du sixième exercice : l'exercice en cours, lors de la nomination, compte pour un exercice entier. Le commissaire aux comptes, nommé en remplacement d'un autre, ne demeure en fonction que jusqu'à l'expiration du mandat de son prédécesseur. Les commissaires aux comptes peuvent être relevés de leurs fonctions, en cas de faute ou d'empêchement, par décision de l'associé unique ou par décision ordinaire des associés.

ARTICLE 21 : COMITE D'ENTREPRISE

Les délégués du comité d'entreprise exercent les droits qui leur sont attribués par la loi auprès du Président au regard des dispositions du Code du travail.

ARTICLE 22 : DISSOLUTION ET LIQUIDATION

La Société est dissoute dans les cas prévus par la loi ou en cas de dissolution anticipée décidée par décision collective des associés.

La dissolution ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à compter du jour où elle a été publiée au registre du commerce et des sociétés. La personnalité de la société subsiste pour les besoins de la liquidation et jusqu'à la clôture de celle-ci. La mention " Société en liquidation " ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la société.

La liquidation est effectuée conformément à la loi. Les associés qui décident la dissolution désignent un liquidateur amiable choisi parmi les associés ou en dehors d'eux.

Le produit net de la liquidation est employé d'abord à rembourser le montant des actions qui n'aurait pas encore été remboursé. Le boni de liquidation est réparti entre les actionnaires proportionnellement au nombre de leurs actions.

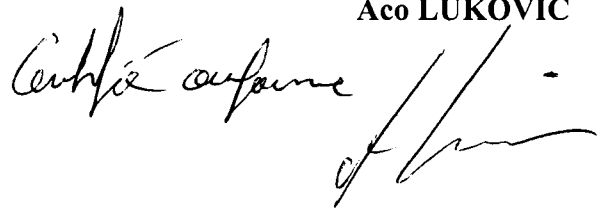
Si la société ne comprend plus qu'un seul associé personne morale, la dissolution, pour quelque cause que ce soit, entraîne, conformément à l'article 1844-5 du Code civil, la transmission universelle du patrimoine social à l'associé unique, sans liquidation préalable.

ARTICLE 23 : CONTESTATIONS

Tous différents susceptibles de survenir pendant la durée de la société, ou au cours des opérations de liquidation, soit entre les associés et les représentants légaux de la société, soit entre les associés eux-mêmes, seront jugés conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents dans les conditions du droit commun.

**STATUTS MIS A JOUR
L'AN DEUX MIL VINGT-DEUX
ET LE TRENTE JUIN**

**Le Président
Aco LUKOVIC**



BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

- **La société ISSY 74, Société civile immobilière, au capital de 1.000,00 €, dont le siège social est à 74500 LUGRIN, 76 A Route Nationale,**

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de THONON-LES-BAINS, Haute-Savoie, sous le numéro D 894 937 192 – 2021 D 00107,

Représentée par Madame Dragana STOJCIC et Monsieur Aco LUKOVIC, cogérants, seuls associés de la société, ayant en tant que tels, tous pouvoirs à l'effet des présentes,

CI-APRÈS DÉNOMMÉE "LE BAILLEUR",

D'UNE PART,

ET :

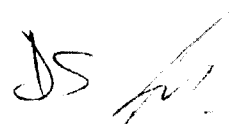
- **La société A.C.O, société par actions simplifiée, au capital de 5.000,00 €, dont le siège social est à 74500 LUGRIN, 76 A Route Nationale,**

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de THONON-LES-BAINS, Haute-Savoie, sous le numéro B 792 398 737 – 2013 B 00226,

Représentée par Monsieur Aco LUKOVIC, Président associé de la société, ayant en tant que tel, tous pouvoirs à l'effet des présentes.

CI-APRÈS DÉNOMMÉE "LE PRENEUR",

D'AUTRE PART,



**POLLIEN GIRAUD BIRMELE
AVOCATS ASSOCIÉS**

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- "Les Locaux" désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 1er des présentes.

- "Le BAILLEUR" et "le PRENEUR" ou "le Locataire" désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.

Le BAILLEUR et le PRENEUR pourront être désignés individuellement par le terme "la Partie" ou ensemble par le terme "les Parties".

- "Le Bail" désignera les présentes dans leur globalité.

De manière liminaire, les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

Chacune des Parties déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

En vertu d'un acte reçu par Maître Sébastien WEBER, Notaire à EVIAN-LES-BAINS, Haute-Savoie, le 08 Juin 2021, la soussignée de première part est Propriétaire des locaux sis à 74500 LUGRIN, 76 A Route Nationale, ci-après désignés faisant l'objet du présent bail.

Les locaux sont à usage commercial et constituent le lot N° 2 du règlement de copropriété de l'immeuble, reçu par Maître Bernard FUMEX, Notaire à EVIAN-LES-BAINS, le 26 Novembre 2010 et régulièrement publié.

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

Par les présentes le BAILLEUR donne à bail à loyer, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au PRENEUR qui accepte les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

ARTICLE PREMIER – Désignation

Les lieux loués sont situés à **74500 LUGRIN, 76 A Route Nationale**, et comprennent :

Dans un ensemble immobilier en copropriété, cadastré comme suit :

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	494	76 A Route Nationale	00 ha 02 a 91 ca

Le lot N°2 (partagé avec la société SASU ISSYNET 74) comme suit :

Un local commercial situé dans l'angle Nord-Ouest du rez-de-chaussée du bâtiment, comprenant :

- une vitrine d'environ 26 m² (utilisation commune),
- un bureau d'environ 15 m² (utilisation commune),
- une zone de stockage d'environ 40 m² (pour moitié chacun),
- un WC d'environ 1,5 m²(utilisation commune).

Et les 247/1000 èmes des parties communes générales.

Il est précisé que toute différence entre les cotes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des Locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les Parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir prétendre à aucun travaux de remise en état ou réparations.

ARTICLE 2 – Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du **PREMIER JUILLET DEUX MIL VINGT-DEUX (01/07/2022)** pour se terminer le **TRENTE JUIN DEUX MIL TRENTE-ET-UN (30/06/2031)**.

Conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce, le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Le BAILLEUR aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du Code de commerce, afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

La Partie qui voudra mettre fin au Bail dans l'un ou l'autre des cas ci-dessus prévus devra donner congé à l'autre soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec avis de réception, dans les formes et délais fixés par les dispositions de l'article L 145-9 du Code de commerce.

Les Parties n'entendant pas conditionner leur engagement à un délai de réflexion, le présent contrat prend effet le 1^{er} JUILLET 2022.

**POLLIEN GIRAUD BIRMELE
AVOCATS ASSOCIÉS**

ARTICLE 3 - Destination des lieux loués - Activités autorisées

Les locaux, objet du présent bail sont exclusivement destinés à usage de :

- zone de stockage et de bureau.

Le PRENEUR déclare que les Locaux sont parfaitement adaptés aux activités qu'il entend y exercer.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les Locaux d'une ou plusieurs activités différentes de celles prévues ci-dessus ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L 145-47 à L 145-55 du Code de commerce.

Toutefois, le PRENEUR s'interdit toute activité bruyante ou pouvant entraîner des trépidations, des odeurs, des émanations ou des fumées, et toute activité susceptible d'apporter un trouble quelconque de voisinage dans l'immeuble ou aux immeubles voisins, de telle sorte que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ou recherché au sujet de tels troubles.

Le PRENEUR ne pourra exiger du BAILLEUR aucune exclusivité, ni réciprocité en ce qui concerne les autres locations de l'immeuble.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les Locaux.

Le PRENEUR s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les Locaux.

Le PRENEUR prendra toute précaution pour ne donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit. Il fera son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de ses activités, de telle sorte que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de ses activités, tout en restant garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action en dommages et intérêts que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

De même il s'oblige à respecter toutes les prescriptions du règlement de copropriété de l'immeuble, dont un exemplaire lui a été remis préalablement à la signature des présentes, ainsi qu'il le reconnaît.

ARTICLE 4 - Charges et conditions

Le Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes que le PRENEUR s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé.

4-1 . Etat des lieux

Le PRENEUR prendra les Locaux, dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance. Un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties au jour de la prise de possession des Locaux par le PRENEUR et sera tenu à la disposition des parties.

De la même manière, en cas de cession du droit au Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le PRENEUR et le BAILLEUR.

Lors de la restitution des Locaux au BAILLEUR, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le PRENEUR et le BAILLEUR, de manière amiable et contradictoire.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

4-2 . Diagnostics techniques

Amiante : Diagnostic Technique Amiante (DTA)

Conformément aux dispositions des articles R 1334-17 et R 1334-29-5 du Code de la santé publique, le BAILLEUR déclare qu'a été réalisé un repérage des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties communes de l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux et qu'un « DTA - Dossier Technique Amiante » a été constitué le 26 Septembre 2018 par le Cabinet ATB EXPERTISES.

La fiche récapitulative est communiquée au Locataire conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5, III du Code de la santé publique, ce que celui-ci reconnaît.

Conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5, II (1°) du Code de la santé publique, ce DTA est tenu à la disposition des occupants sur demande préalable formulée auprès du BAILLEUR ou de son mandataire.

Ce DTA sera communiqué aux personnes visées au 2° de l'article R 1334-29-5, II du Code de la santé publique.

Ce document est annexé aux présentes.

Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le BAILLEUR remet au PRENEUR, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-3-1 du même code, effectué en date du 26 Septembre 2018.

Ce document est annexé aux présentes.

POLLIEN GIRAUD BIRMELE
AVOCATS ASSOCIÉS

Etat des risques et pollutions

Les Locaux entrent dans le champ d'application des articles L 125-5 et R 125-23 du Code de l'environnement relatifs aux risques naturels, technologiques et sismiques.

Un État des Risques et Pollutions (ERP) est annexé aux présentes.

4-3 . Mise en accessibilité des Locaux et des parties communes

Les locaux n'étant pas destinés à recevoir du public, les mises aux normes d'accessibilité ne trouvent pas application.

4-4 . Entretien – Remplacements – Réparations – Embellissements - Travaux

Le PRENEUR tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations locatives et de menu entretien au sens de l'article 1754 du Code civil, le BAILLEUR s'obligeant de son côté à exécuter et prendre en charge les grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil.

Cependant, si ces réparations sont rendues nécessaires par la faute ou la négligence du PRENEUR alors, elles seront exécutées du consentement et sous l'autorité du BAILLEUR, et le PRENEUR en supportera la charge financière par remboursement des frais engagés par le BAILLEUR.

Le PRENEUR s'oblige à supporter la charge des travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de sécurité, hygiène, salubrité et conformité des lieux dès lors qu'elle ne relève pas des grosses réparations visées par l'article 606 du code civil.

Quant aux réparations autres que celles énumérées aux articles 606 et 1754 du Code civil, elles seront faites du consentement et sous l'autorité du BAILLEUR, mais le PRENEUR en supportera la charge financière.

Si de telles réparations deviennent nécessaires au cours du bail, le PRENEUR sera tenu d'en informer le BAILLEUR.

En toute hypothèse, le PRENEUR devra souffrir et laisser faire les réparations que le BAILLEUR jugerait nécessaire d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée desdits travaux excéderait VINGT-ET-UN (21) jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

Les travaux d'aménagement supportés par le PRENEUR n'entraîneront pas le déplaçonnement du loyer.

Pour l'inventaire des catégories de charges, travaux, taxes et redevances et répartition entre le LOCATAIRE et le BAILLEUR, les parties souhaitent se référer au tableau ci-annexé.

4-4-1 . Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux

En application de l'article L 145-40-2 du Code de commerce, le BAILLEUR déclare :

- qu'il n'a pas été réalisé de travaux au cours des trois années précédentes dans les Locaux.
- qu'il n'est pas envisagé de réaliser des travaux dans les Locaux au cours des trois prochaines années.

4-5 . Travaux effectués par le BAILLEUR et/ou la copropriété

Le PRENEUR devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que le BAILLEUR et la copropriété jugeraient nécessaire d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excéderait VINGT-ET-UN (21) jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

Le PRENEUR devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de toutes mesures d'entretien, remplacements, réparation ou travaux, des coffrages et décorations ainsi que de tous agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Le PRENEUR supportera à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement ou d'installations individuelles de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices de force motrice, d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou de téléphone ou la réglementation en vigueur.

Le BAILLEUR et la copropriété de l'immeuble auront le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres locaux et qui traversent les Locaux aux endroits susceptibles de troubler le moins les activités du PRENEUR.

Ces dispositions trouveront leur application notamment dans les cas de travaux ayant pour objet d'améliorer le confort de l'immeuble ou une restauration immobilière, comme aussi bien dans tous les autres cas où le BAILLEUR estimerait nécessaire, utile ou même convenable d'en faire entreprendre.

4-6 . Information du BAILLEUR

Le PRENEUR devra informer immédiatement le BAILLEUR de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et du retard apporté à sa déclaration aux assureurs.

4-7 . Améliorations

Le PRENEUR supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de ses activités.

POLLIEN GIRAUD BIRMELE
AVOCATS ASSOCIÉS

Il ne pourra toutefois faire dans les Locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le PRENEUR, avec ou sans l'autorisation du BAILLEUR, ne donneront pas lieu de la part du BAILLEUR à une quelconque indemnisation au profit du PRENEUR, le BAILLEUR se réservant la faculté d'exiger la remise en état des lieux, aux frais du PRENEUR.

En toute hypothèse, le PRENEUR ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux Locaux à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

4-8 . Constructions

Le PRENEUR ne pourra édifier sur les lieux loués aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR.

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, deviendra la propriété du BAILLEUR sans indemnité, à la sortie effective du PRENEUR, et ce même en dépit de renouvellement successif.

4-9 . Occupation – Jouissance

Le PRENEUR devra jouir des Locaux raisonnablement suivant leur usage et destination prévus ci-dessus.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un quelconque trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de Ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les Locaux et devra sous peine d'être personnellement responsable prévenir le BAILLEUR sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux Locaux et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR ou à la copropriété.

Il ne devra rien déposer, ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes ou voisines de l'immeuble.

POLLIEN GIRAUD BIRMELE
AVOCATS ASSOCIÉS

Il ne pourra placer aucun objet, ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des Locaux.

Il ne pourra faire dans les Locaux aucune vente publique, même par autorité de justice.

Il ne fera supporter aux planchers aucune charge supérieure à leur résistance normale ; en cas de doute, il s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.

Il ne fera aucune installation en saillie de marquises, vérandas, auvents, stores quelconques, sans le consentement exprès et écrit du BAILLEUR et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il maintiendra l'installation en bon état d'entretien et veillera à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui lui seraient données par le BAILLEUR ne pourront, en aucun cas, engager la responsabilité de celui-ci, en raison des accidents qui pourraient survenir, à qui que ce soit, du fait de ces installations.

Le PRENEUR ne pourra installer d'enseigne sur la façade extérieure des locaux sans avoir obtenu l'autorisation du BAILLEUR et à la condition qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne et qu'elle ne déborde pas la façade. Cette enseigne pourra être lumineuse, et il appartiendra au PRENEUR de se soumettre aux prescriptions administratives qui réglementent la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du PRENEUR ; celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, il devra déplacer à ses frais, toute enseigne qui aurait pu être installée.

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas apposer d'affiches, des calicots ou inscriptions sur la façade ou sur les vitrines, sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation du BAILLEUR, laquelle, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révoable.

Il fera son affaire personnelle de la surveillance des lieux loués et ne pourra exercer aucun recours contre le BAILLEUR ni lui demander une indemnité quelconque en cas de suppression du gardiennage, de vol, cambriolage, d'actes délictueux qui pourraient être commis dans les Locaux ou dans les dépendances de l'immeuble.

Il pourra utiliser les installations électriques, de gaz s'il en existe, ainsi que de la distribution d'eau, si bon lui semble, à ses frais, risques et périls ; il pourra dès lors souscrire tous contrats d'abonnement, mais acquittera directement sa consommation ainsi que les frais supplémentaires qui pourront en découler auprès des compagnies concessionnaires.

Il devra tenir les Locaux constamment garnis de meubles, objets mobiliers et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en temps opportun du paiement des loyers et de l'entière exécution des charges et conditions du Bail.

Au moment de son départ, il ne devra enlever aucun objet garnissant les lieux loués, sans avoir au préalable effectué toutes les réparations nécessaires et avoir acquitté l'intégralité des loyers et charges dus.

POLLIEN GIRAUD BIRMELE
AVOCATS ASSOCIÉS

S'il en existe ou s'il vient à en exister, le PRENEUR se devra d'observer les termes du règlement d'usage de l'immeuble.

4-10 . Abus de jouissance – Tolérances

Toutes les tolérances de la part du BAILLEUR quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du PRENEUR.

D'une façon générale, le PRENEUR ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du présent bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

Toutes modifications des présentes ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous seing privé. Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites soit de la passivité du BAILLEUR, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée. Le BAILLEUR restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

4-11 . Renonciation à recours contre le BAILLEUR

Le PRENEUR renonce à tout recours et à toute réclamation contre le BAILLEUR ou son mandataire et le syndicat des copropriétaires :

- en cas d'interruption dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, des fluides, des téléphones et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans l'immeuble ;
- en cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les Locaux ou l'immeuble, sur les aires de stationnement- toute partie commune de l'immeuble, le BAILLEUR n'assumant aucune obligation de surveillance;
- en cas de troubles apportés à la jouissance des Locaux ou de dégradations ou destructions dans lesdits lieux, par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR;
- en cas de modifications dans le gardiennage, lorsqu'il en existe, décidées par le BAILLEUR ou son mandataire ou le syndic de copropriété ;
- au cas où les Locaux se révéleraient impropres à l'exercice des activités du PRENEUR.

Le PRENEUR renonce également à réclamer au BAILLEUR ou à son mandataire ou au syndicat des copropriétaires, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance et/ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité, et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques avec renonciation à recours.

4-12 . Maintien de l'exploitation

Le PRENEUR maintiendra les locaux loués en état permanent et continu d'exploitation effective et normale, sans pouvoir cesser, sous aucun prétexte et même momentanément de les employer et de les exploiter dans les activités autorisées, hormis les périodes de congés usuelles.

4-13 . Sous-location - Exploitation par le PRENEUR - Cession

Il est expressément stipulé que les locaux forment un tout indivisible. En cas de co-PRENEURS par l'effet du bail, de cession ou de décès, l'obligation des co-PRENEURS sera réputée indivisible et solidaire.

4-13-1 . Sous-location

Le PRENEUR aura la faculté de sous-louer tout ou partie des Locaux, avec l'autorisation expresse, écrite et préalable du BAILLEUR.

Il est rappelé que les Locaux formant un tout indivisible et que le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du BAILLEUR toute sous-location n'induirait en aucune manière une dérogation à l'indivisibilité des Locaux et du Bail. En outre ces précisions devront être mentionnées dans tout contrat de sous-location.

La sous-location autorisée devra en outre, à peine de nullité et de responsabilité personnelle du Locataire, imposer au sous-locataire, en contrepartie de la renonciation à recours dont il bénéficie de la part du BAILLEUR, une renonciation à ses propres recours dans les conditions analogues aux prescriptions figurant à la clause « Assurances » ci-dessous.

Un exemplaire original du contrat de sous-location sera remis gratuitement au BAILLEUR, dans les TRENTE (30) jours suivants sa signature.

4-13-2 . Cession

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail sans autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR sauf à un acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce.

En cas de cession, le PRENEUR restera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement de toute somme et l'exécution des charges et conditions du Bail et ce pendant une période de TROIS ANNÉES à compter de la date de cession.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les PRENEURS et cessionnaires successifs dans la limite des trois années suivant chaque cession. Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé, le BAILLEUR dûment appelé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au moins QUINZE (15) jours à l'avance.

POLLIEN GIRAUD BIRMELE
AVOCATS ASSOCIES

Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cessions et être accompagnée d'un projet d'acte de cession, à peine de nullité de ladite convocation.

Il sera remis au BAILLEUR, dans les TRENTE (30) jours de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions.

4-14 . Impôts - Taxes - Contributions et charges diverses

Le PRENEUR paiera ses contributions personnelles, mobilières, sa propre Contribution Economique Territoriale, toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités, et à son exploitation dans les Locaux, auxquelles il est ou pourra être assujetti en sa qualité d'exploitant et de LOCATAIRE et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du BAILLEUR et huit jours au moins avant son départ en fin de Bail.

Notamment, il réglera toutes taxes, redevances et droits liés à l'occupation qu'il pourra faire, après autorisations spécifiques qui lui seraient accordées, du domaine public.

Il supportera les charges, taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménagères, et s'il y a lieu, celles relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, de balayage, de voiries et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes...), sur les fluides et sources d'énergie, le coût de location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités et de manière générale toutes charges, taxes, redevances, impositions, contributions liées à l'exploitation et l'occupation des Locaux et aux services y attachés.

Le PRENEUR supportera également la charge correspondant à l'impôt foncier et toutes taxes additionnelles à la taxe foncière, à hauteur de la surface occupée.

Si les Locaux venaient à être soumis à une taxe, redevance, contribution ou imposition spécifique en raison de leur nature, leur situation, leur composition et caractéristiques, leur destination, leur exploitation, le PRENEUR supporterait ces taxe, redevance, contribution, imposition, sous quelque dénomination que ce soit, dès lors qu'elles seraient liées à l'usage des Locaux et/ou de l'Immeuble ou à un service dont bénéficierait le LOCATAIRE directement ou indirectement.

Enfin, de manière générale, le PRENEUR satisfera à toutes les charges de Ville, de police et de voirie, dont les LOCATAIRES sont ordinairement tenus, le tout de manière que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

4-15 . Règlement des charges, impôts, taxes et redevances

Le PRENEUR réglera au BAILLEUR, en sus du loyer ci-dessous prévu, à chaque terme convenu, sa contribution aux charges, impôts, taxes et redevances lui incombant.

Le montant de ces taxes, impositions et contributions sera réglé par le PRENEUR soit directement auprès du service percepteur, lorsque ces taxes, impositions et contributions sont établies directement au nom du PRENEUR, soit par remboursement auprès du BAILLEUR, sur présentation des justificatifs, si elles sont établies directement au nom du BAILLEUR.

POLLIEN GIRAUD BIRMELE
AVOCATS ASSOCIÉS

La régularisation sera faite chaque année par l'envoi au PRENEUR d'un état récapitulatif de ces charges, impôts, taxes et redevances qui lui incombent.

Durant le cours du Bail, le BAILLEUR informera le PRENEUR des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux qui lui seraient imputables.

4-16 . Assurances

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail, ainsi que ceux causés aux mobiliers, matériels, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant et faisant renoncer sa ou ses compagnies d'assurances à tous recours contre le BAILLEUR et le syndicat des copropriétaires et ses- leurs assureurs.

Il assurera les risques propres à son exploitation auprès d'une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, etc ...).

Le PRENEUR devra déclarer dans un délai de CINQ (05) jours ouvrés à son propre assureur d'une part, au BAILLEUR d'autre part, tout sinistre affectant les locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le BAILLEUR s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le PRENEUR et ses assureurs sous réserve de réciprocité.

Il est rappelé, d'autre part, que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Les polices d'assurance du PRENEUR devront prendre effet à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue, quelle que soit la date d'entrée effective du Locataire dans les lieux. Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du bail et jusqu'au départ effectif du Locataire, quand bien même il occuperait les locaux sans droit ni titre, pour quelle que cause que ce soit.

Le PRENEUR devra justifier de l'ensemble de ses contrats ou des notes de couverture dans le mois de son entrée en jouissance. Il devra adresser au BAILLEUR, chaque année, les justificatifs de ses quittancements d'assurance.

Dans le cas où les activités du Locataire ou les marchandises entreposées dans les locaux entraîneraient par leur nature, pour le BAILLEUR ou le syndicat des copropriétaires, le paiement d'une surprime d'assurance, celle-ci lui serait remboursée par le PRENEUR.

4-17 . Visite des lieux

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, en présence du PRENEUR, durant les jours et aux heures d'ouverture du PRENEUR et à tout moment en cas d'urgence.

POLLIEN GIRAUD BIRMELE
AVOCATS ASSOCIÉS

Il devra laisser visiter les lieux par le BAILLEUR ou d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour son départ aux mêmes horaires ; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au BAILLEUR pendant la même période.

4-18 . Destruction totale ou partielle des locaux

Si les locaux viennent à être détruits en totalité ou partiellement, pour quelque cause que ce soit, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité, mais sans préjudice pour le BAILLEUR de ses droits éventuels contre le PRENEUR si la destruction peut être imputée à ce dernier.

4-19 . Expropriation

En cas d'expropriation totale pour cause d'utilité publique, sous réserve des droits et indemnités du PRENEUR contre la collectivité expropriante et dont il fera son affaire personnelle, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité. En cas d'expropriation partielle pour cause d'utilité publique, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation à l'article 1722 du Code civil.

4-20 . Restitution des lieux

Le PRENEUR devra, lors de son départ, et préalablement à tout enlèvement des mobiliers et des marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions, impositions et taxes à sa charge, tant pour les années écoulées, que pour l'année en cours, dont le BAILLEUR pourrait être tenu pour responsable envers le créancier.

Il devra rendre en bon état les Locaux et acquitter, outre le montant des loyers, charges, taxes et accessoires exigibles, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

À cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera établi contradictoirement, sur convocation adressée par lettre recommandée avec avis de réception par le BAILLEUR ou son représentant, un état des lieux qui comportera le relevé des réparations à effectuer, incombant au Locataire, et ce en présence éventuellement de l'architecte du BAILLEUR.

Au cas où le PRENEUR ne serait pas présent aux date et heure fixées pour l'état des lieux, celui-ci serait établi par l'architecte du BAILLEUR auquel les deux Parties donnent mandat à cet effet.

Le PRENEUR réglera directement au BAILLEUR le montant des réparations sur présentation des factures d'entreprises vérifiées par l'architecte du BAILLEUR, il en serait ainsi même si le Locataire se refusait à signer l'état des lieux.

ARTICLE 5 – Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de **HUIT MILLE QUATRE CENTS EUROS (8.400,00 €) hors charges.**

POLLIEN GIRAUD BIRMELE
AVOCATS ASSOCIÉS

Le loyer est payable d'avance le premier jour de chaque mois, soit **SEPT CENTS EUROS (700,00 €) hors charges**.

Les paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou de son représentant, ou en tout autre endroit qu'il plaira au BAILLEUR de désigner.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement nonobstant la remise de la quittance. La clause résolutoire pourrait être acquise au BAILLEUR dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

ARTICLE 6 – Révision du loyer

Les parties exposent que le montant du loyer a été déterminé en prenant pour indice de base l'indice national des loyers commerciaux (ILC) pour le premier trimestre 2022, tel qu'il a été établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), lequel indice était de 120,61, publié le 23 Juin 2022, sur la base de 100 au premier trimestre de l'année 2008.

Les parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué conformément aux articles L 145-37 et L 145-38 du Code de commerce à l'issue de chaque période triennale en fonction de la variation dudit indice et pour la première fois le 1^{er} Juillet 2025.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante, sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non-application partielle ou totale pourra autoriser le BAILLEUR, et lui seul, à demander la résiliation du bail sans indemnité.

ARTICLE 7 – Taxes

Ce loyer s'entend hors taxes. Dans l'hypothèse où il viendrait à être soumis à une taxe (TVA ou CRL ou taxe de substitution ou complémentaire) quelle qu'en soit la cause et la nature, le Preneur supportera la charge de cette taxation, soit directement, soit en remboursant auprès du Bailleur le montant que celui-ci aura réglé, ce à quoi le Preneur s'oblige expressément.

ARTICLE 8 – Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au PRENEUR, celui-ci versera au BAILLEUR, le jour de la signature du bail, une somme de **SEPTS CENTS EUROS (700,00 €)** correspondant à **UN (1) terme** de loyer hors charges.

Cette somme sera remise au BAILLEUR à titre de nantissement. Elle restera aux mains du BAILLEUR jusqu'à l'expiration du bail en garantie du règlement de toutes sommes que le PRENEUR pourrait devoir au BAILLEUR à sa sortie, étant précisé que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

Dans le cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, le dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

**POLLIEN GIRAUD BIRMELE
AVOCATS ASSOCIES**

Il est expressément convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu de la clause ci-dessus stipulée ou de toute autre révision légale, cette somme devra être diminuée ou augmentée dans la même proportion pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer.

En conséquence, en cas d'augmentation, le PRENEUR versera lors du premier terme augmenté la somme nécessaire pour compléter ce dépôt de garantie et en cas de diminution, la différence viendra en diminution sur le prochain terme de loyer.

De convention expresse, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera productive d'aucun intérêt.

En aucun cas, le Locataire ne pourra imputer le loyer, les charges et les taxes, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

Dans le cas de résiliation du Bail par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, le dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité de résiliation, sans préjudice du paiement des sommes dues au titre des présentes (loyers, charges, taxes, entretien et réparations...) et de tous autres droits et actions en dommages et intérêts.

ARTICLE 9 - Fixation du loyer en cas de renouvellement

En cas de renouvellement du Bail, le montant du loyer sera fixé à la valeur locative selon les dispositions des articles L 145-33 et L 145-34 du Code de Commerce.

Toutefois, les Parties entendent expressément déroger aux dispositions du 4^e alinéa de l'article L 145-34 et renoncent, en cas de déplaçonnement du loyer du bail renouvelé à l'étalement progressif de la hausse du loyer à hauteur de 10% par an, préférant voir appliquer cette hausse dans son intégralité dès le début du bail renouvelé.

ARTICLE 10 - Clause de non-concurrence

Le BAILLEUR s'interdira d'exploiter, directement ou indirectement, y compris par la location à un tiers, dans le reste de l'immeuble ou des immeubles adjacents l'un des commerces que le PRENEUR a déclaré exercer.

ARTICLE 11 - Droit de préférence en cas de vente des Locaux

En cas de vente des Locaux par le propriétaire au cours du Bail, le PRENEUR disposera d'un droit de préférence pour acquérir les Locaux, selon les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce.

Le BAILLEUR devra informer le PRENEUR de la vente des Locaux projetée. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

A peine de nullité, la notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée. Cette notification vaudra offre de vente au profit du PRENEUR.

POLLIEN GIRAUD BIRMELE
AVOCATS ASSOCIÉS

Le PRENEUR disposera d'un délai d'UN MOIS à compter de la réception de l'offre pour se prononcer. Il devra indiquer s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le PRENEUR disposera d'un délai de DEUX MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au BAILLEUR, pour réaliser la vente.

Lorsque le PRENEUR aura indiqué dans sa réponse au BAILLEUR, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le PRENEUR disposera d'un délai de QUATRE MOIS à compter de l'envoi de son acceptation, pour réaliser la vente.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Par la suite, si le propriétaire décidait de vendre les Locaux à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le BAILLEUR, et à défaut, le notaire chargé de la vente, devra notifier au PRENEUR les conditions et le prix de la vente envisagée, à peine de nullité de cette vente. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du PRENEUR.

Cette offre de vente sera valable pendant un délai d'UN MOIS à compter de sa réception.

L'offre qui n'aura pas été acceptée durant ce délai deviendra caduque.

Le PRENEUR devra indiquer dans sa réponse au BAILLEUR ou au notaire s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le PRENEUR disposera d'un délai de DEUX MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au BAILLEUR ou notaire, pour réaliser la vente.

Lorsque le PRENEUR aura indiqué dans sa réponse au BAILLEUR ou au notaire, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le PRENEUR disposera d'un délai de QUATRE MOIS pour réaliser la vente à compter de l'envoi de son acceptation.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

En cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial, de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux, de cession d'un local au conjoint du BAILLEUR, ou à un ascendant ou un descendant du BAILLEUR ou de son conjoint, ce droit de préférence et les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce sont inapplicables.

POLLIEN GIRAUD BIRMELE
AVOCATS ASSOCIÉS

ARTICLE 12 – Résiliation

Toutes les charges, clauses et conditions du Bail sont des clauses essentielles et déterminantes, sans lesquels les Parties n'auraient pas contracté.

Cependant, dans le cas où une clause du Bail serait ou deviendrait nulle, annulable, ou non exécutoire, la validité des autres clauses du Bail et de la convention locative dans son entier, ne serait pas remise en cause.

A défaut d'exécution parfaite par le PRENEUR de l'une quelconque, si minime soit-elle, de ses obligations issues du présent contrat, comme à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, charges, taxes et/ou accessoires, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, celui-ci sera résilié de plein droit un mois après la délivrance d'un commandement d'exécuter resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité, ni de former une demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

L'expulsion du PRENEUR et de tout occupant de son chef, sera, dans ce cas, obtenue par ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, immédiatement exécutoire par provision, nonobstant appel.

ARTICLE 13 - Enregistrement

Les Parties requièrent l'enregistrement des présentes au droit fixe prévu par l'article 739 du Code général des impôts.

ARTICLE 14 - Frais - Droits - Honoraires

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 PRENEUR, seront à la charge exclusive du PRENEUR qui s'oblige à les payer.

ARTICLE 15 - Election de domicile

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

- Le BAILLEUR en son siège social ;
- Le PRENEUR en son siège social.

**POLLIEN GIRAUD BIRMELE
AVOCATS ASSOCIÉS**

ARTICLE 16 - Protection des données à caractère personnel

Maître Murielle POLLIEN, Avocat cogérante de la SELARL POLLIEN GIRAUD BIRMELE AVOCATS ASSOCIÉS, Société d'Avocats sise à 74200 THONON-LES-BAINS, 13 Avenue des Allobroges, rédacteur des présentes, met en œuvre des traitements de données à caractère personnel qui ont pour base juridique :

- ✓ soit l'intérêt légitime poursuivi par la SELARL POLLIEN GIRAUD BIRMELE AVOCATS ASSOCIÉS lorsqu'elle poursuit les finalités suivantes :
 - la prospection ;
 - la gestion de la relation avec ses clients et prospects ;
 - l'exécution de mesures précontractuelles ou contractuelles directement avec la Société ;
 - le traitement, l'exécution, la prospection, la production, la gestion, le suivi des demandes et des dossiers des clients ;
 - la rédaction d'actes pour le compte de ses clients.
- ✓ Soit le respect d'obligations légales et réglementaires lorsqu'elle met en œuvre un traitement ayant pour finalité :
 - la prévention du blanchiment et du financement du terrorisme et la lutte contre la corruption,
 - la facturation,
 - la comptabilité.

La SELARL POLLIEN GIRAUD BIRMELE AVOCATS ASSOCIÉS ne conserve les données que pour la durée nécessaire aux opérations pour lesquelles elles ont été collectées ainsi que dans le respect de la réglementation en vigueur.

A cet égard, les données des clients sont conservées pendant la durée des relations contractuelles augmentée de 3 ans à des fins d'animation et prospection, sans préjudice des obligations de conservation ou des délais de prescription. En matière de prévention du blanchiment et du financement du terrorisme, les données sont conservées 5 ans après la fin des relations avec la Société. En matière de comptabilité, elles sont conservées 10 ans à compter de la clôture de l'exercice comptable.

Les données des prospects sont conservées pendant une durée de 3 ans si aucune participation ou inscription aux événements de la Société n'a eu lieu.

Les personnes concernées par les traitements mis en œuvre disposent également d'un droit de s'opposer à tout moment, pour des raisons tenant à leur situation particulière, à un traitement des données à caractère personnel ayant comme base juridique l'intérêt légitime de la Société, ainsi que d'un droit d'opposition à la prospection commerciale.

Elles disposent également du droit de définir des directives générales et particulières définissant la manière dont elles entendent que soient exercés, après leur décès, les droits mentionnés ci-dessus par courrier électronique à l'adresse suivante : contact@pgbavocats.com ou par courrier postal à l'adresse suivante : SELARL POLLIEN GIRAUD BIRMELE AVOCATS ASSOCIÉS – Société d'Avocats – 13 Avenue des Allobroges – 74200 THONON-LES-BAINS, accompagné d'une copie d'un titre d'identité signé.

POLLIEN GIRAUD BIRMELE
AVOCATS ASSOCIÉS

Les personnes concernées disposent du droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL.

FAIT EN QUATRE ORIGINAUX,
À THONON LES BAINS, Haute-Savoie,
L'AN DEUX MIL VINGT-DEUX,
LE TRENTE JUIN

LE BAILLEUR

SCI ISSY 74
Aco LUKOVIC



SCI ISSY 74
Dragana STOJCIC



LE PRENEUR
SAS A.C.O

Représentée par Aco LUKOVIC



Cadre réservé à l'administration

Enregistrement 25 €

A.C.O

Société par actions simplifiée
Au Capital de 5.000,00 €
Siège social : 74500 LUGRIN
1 Avenue des Peupliers
R.C.S. THONON-LES-BAINS B 792 398 737 – 2013 B 00226
SIRET 792 398 737 00017

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 30 JUIN 2022

Le trente Juin, deux Mil vingt-deux, à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle,

Les associés de la société « A.C.O », société par actions simplifiée au capital de 5.000,00 €, divisé en 5.000 actions de 1,00 € chacune, se sont réunis au siège de la SELARL POLLIEN GIRAUD BIRMELE AVOCATS ASSOCIÉS, Société d'Avocats, à 74200 THONON-LES-BAINS, 13 Avenue des Allobroges, sur convocation faite par lettre recommandée adressée le 13 Juin 2022 à chaque associé.

Il a été établi une feuille de présence signée par les associés présents et les mandataires des associés représentés, à laquelle sont annexés les pouvoirs des associés représentés.

L'Assemblée est présidée par Monsieur Aco LUKOVIC, Président associé.

La feuille de présence, certifiée exacte par le Président, permet de constater que les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent 5000 actions sur les 5.000 actions ayant le droit de vote.

Le Président de l'Assemblée constate que l'Assemblée Générale Extraordinaire, réunissant la majorité des actions ayant le droit de vote, est régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

Le Président rappelle que l'Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- **Lecture du rapport du Président ;**
- **Transfert du siège social ;**
- **Modifications statutaires corrélatives ;**
- **Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.**

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition des membres de l'Assemblée :

- le rapport du Président,
- le texte du projet des résolutions qui seront soumises à l'Assemblée.

Le Président déclare que les documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires ont été adressés aux associés ou tenus à leur disposition au siège social pendant le délai fixé par lesdites dispositions.

L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration.

Il est ensuite donné lecture du rapport du Président.

Cette lecture terminée, le Président déclare la discussion ouverte.

Diverses observations sont échangées puis personne ne demandant plus la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes :

PREMIERE RESOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Président, décide de transférer le siège social de **74500 LUGRIN, 1 Avenue des Peupliers, à 74500 LUGRIN, 76 A Route Nationale**, à compter du 30 Juin 2022.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des associés présents ou représentés.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide de modifier comme suit, en conséquence de la résolution qui précède, l'article 4 des statuts dont la nouvelle rédaction devient :

"ARTICLE 4 – SIEGE SOCIAL

Le siège social de la société est fixé à :

***76 A Route Nationale
74500 LUGRIN"***

Le reste de l'article demeure inchangé.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des associés présents ou représentés.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour remplir toutes formalités de droit.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des associés présents ou représentés.



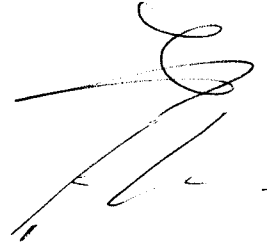
L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé après lecture par le Président et l'associé ou son mandataire.

Le Président

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, connected strokes.

Les associés

A handwritten signature in black ink, featuring a large, prominent loop at the top followed by several downward strokes.