

CONTRAT DE CESSION ET D'ACQUISITION DE PARTS SOCIALES

En date du 4 juin 2025

Entre

LES CHALETS SAS

en qualité de Cédant

et

**LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER
DENOMME LES « ARMAILLIS »**

en qualité de Cessionnaire

En présence de

SCI 2S

CONTRAT DE CESSION ET D'ACQUISITION DE PARTS SOCIALES

LE PRÉSENT CONTRAT DE CESSION ET D'ACQUISITION DE PARTS SOCIALES est conclu en date du 4 juin 2025 (tel qu'éventuellement modifié ou complété à tout moment conformément à ses termes, le présent « **Contrat de Cession** ») entre :

(1) **La société LES CHALETS**, société par actions simplifiée de droit français, au capital social de 2.000 euros, dont le siège social est situé à Hauteluce (73620), Les Saisies, 453 Avenue des J.O., immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Chambéry sous le numéro 308 340 447, représentée par Monsieur Bruno Joguet-Recordon dûment habilité aux fins des présentes (le « **Cédant** ») ;

ET

(2) **Le Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé les « Armaillis »**, doté de la personnalité morale, dont le siège social est situé à Hauteluce (73620), immatriculé au Registre National d'immatriculation des copropriétés sous le numéro AG3 634 409, représenté par la société FONCIA MONT BLANC (489 430 629 RCS Annecy), en sa qualité de Syndic, dûment habilitée aux présentes en vertu d'une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires de l'ensemble immobilier les « Armaillis » en date du 21 mars 2025, la société FONCIA MONT BLANC étant elle-même régulièrement représentée par Monsieur Stève Giraud agissant en vertu d'un pouvoir consenti par Monsieur Florent Butay président de FONCIA MONT BLANC, ainsi qu'il est déclaré et garanti par les soins de ce dernier (le « **Cessionnaire** ») ;

Les parties (1) et (2) ci-avant sont ci-après désignées, ensemble, les « **Parties** » et, seules, une « **Partie** ».

EN PRÉSENCE DE

(3) **La société 2S**, société civile immobilière de droit français, au capital social de 1.000 euros, dont le siège social est à Hauteluce (73600), 453, avenue des Jeux Olympiques, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Annecy sous le numéro 901 341 206, représentée par Monsieur Bruno Joguet-Recordon dûment habilité aux fins des présentes (la « **Société** ») ;

La partie (3) ci-avant convient de contresigner le présent Contrat aux fins spécifiques mentionnées sur la page de signature du Contrat.

PRÉAMBULE

- (A) Le capital social de la Société est divisé en 100 parts sociales (les « **Parts** ») d'une valeur nominale de 10 euros chacune, numérotées de 1 à 100, attribuées en totalité au Cédant.
- (B) La Société est une société civile immobilière propriétaire des actifs immobiliers listés en **Annexe (B)** (les « **Immeubles** »).
- (C) La Société loue les Immeubles à la société Alpimo (417 699 394 RCS CHAMBERY) conformément à un bail commercial conclu le 6 décembre 2021, tel qu'amendé le 2 juin 2023, initialement conclu avec la société VJ SAS et transmis, avec l'autorisation expresse du bailleur à la société Alpimo suivant acte de cession en date du 6 novembre 2023 ; le bail commercial est joint en **Annexe (C)** (le « **Bail Commercial** »).
- (D) En date du 11 avril 2025, le Cédant, Monsieur Bruno Joguet-Recordon, gérant de la Société, et le Cessionnaire ont conclu un protocole d'accord transactionnel (le « **Protocole d'Accord Transactionnel** »).
- (E) Le Cessionnaire souhaite acquérir auprès du Cédant la totalité des Parts (la « **Cession** ») conformément aux termes du Protocole d'Accord Transactionnel.
- (F) Les Parties ont convenu de conclure le présent contrat de cession (le « **Contrat de Cession** ») qui détermine les termes et conditions de la Cession.

CELA ÉTANT ÉTABLI, les Parties aux présentes conviennent de ce qui suit :

1. DEFINITIONS ; INTERPRETATIONS

1.1. Définitions

Pour les besoins du Contrat de Cession, les termes suivants commençant par une lettre majuscule auront le sens qui est indiqué ci-après :

Bail Commercial	a le sens attribué à ce terme au paragraphe (C) du Préambule.
Cédant	a le sens attribué dans la comparution des parties.
Cession	a le sens attribué à ce terme au paragraphe (E) du Préambule.
Cessionnaire	a le sens attribué dans la comparution des Parties.
Contrat de Cession	a le sens attribué à ce terme au paragraphe (F) du Préambule.
Emprunt Bancaire	désigne le prêt bancaire d'un montant initial de 210.000 euros souscrit par la Société auprès de Banque Populaire Auvergne Rhône Alpes aux termes d'un contrat de prêt en date du 7/01/2022;
Immeubles	a le sens attribué à ce terme au paragraphe (B) du Préambule.
Partie	a le sens attribué dans la comparution des parties.
Parts	a le sens attribué à ce terme au paragraphe (A) du préambule.
Prix de Cession	a le sens attribué à ce terme à l'article 4.1.
Protocole d'Accord Transactionnel	a le sens attribué à ce terme au paragraphe (E) du Préambule.
Société	a le sens attribué à ce terme dans la comparution des parties.
Sûreté	désigne toute sûreté, hypothèque, nantissement, servitude, privilège, charge ou tout droit de nature à restreindre la libre jouissance, la pleine propriété ou la libre cessibilité d'un actif ou tout droit de préférence accordé à un tiers sur un actif.

1.2. Interprétations

Aux fins du présent Contrat, sauf indication contraire dans le contexte :

- 1.2.1.** les références à tout document (y compris le présent Contrat), ou à une disposition d'un document, s'entendent de ce document ou de cette disposition tel qu'amendé, complété, modifié, reformulé ou nové de temps à autre ;
- 1.2.2.** les références au présent Contrat incluent son préambule et ses annexes et les références au Préambule, aux Articles, aux Paragraphes et aux Annexes s'entendent du préambule, des articles et des paragraphes et annexes du présent Contrat (sauf indication contraire dans le contexte) ;
- 1.2.3.** les références à une loi ou à une disposition légale incluent :

- (i) cette loi ou cette disposition telle que modifiée ou rééditée à tout moment avant ou (sauf disposition contraire spécifique) après la date du présent Contrat ;
- (ii) toute loi ou disposition légale antérieure (telle que modifiée ou rééditée) qu'elle a directement ou indirectement remplacée ; et
- (iii) toute législation subordonnée adoptée à tout moment en vertu de cette loi ou disposition légale ;

sauf dans la mesure où une loi, une disposition légale ou une loi subordonnée adoptée ou adoptée après la date du présent Contrat créerait ou augmenterait la responsabilité d'une partie au titre du présent Contrat.

1.2.4. les références à :

- (i) une personne inclut les personne physique, société, personne morale, entreprise, cabinet, coentreprise, partenariat, association sans personnalité morale, organisation, institution, trust ou agence (ayant ou non une personnalité juridique distincte) ; et
- (ii) une société inclut toute société, société par actions ou personne morale, quel que soit son lieu de constitution ;

1.2.5. le singulier s'entend également du pluriel et inversement. Les termes indiquant un genre incluent tout autre genre et les termes désignant des personnes physiques incluent toute autre personne ;

1.2.6. les intitulés seront ignorés dans l'interprétation du présent Contrat ;

1.2.7. les termes « y compris », « inclure », « en particulier » et les termes ayant un effet similaire ne sont pas réputés limiter l'effet général des termes qui les précèdent ;

1.2.8. sauf indication contraire, les références aux heures du jour renvoient à l'heure de Paris.

2. CESSIION ET ACQUISITION DES PARTS

2.1. A la date des présentes, le Cédant cède la pleine propriété des Parts, libres de toutes Sûretés, au Cessionnaire qui les acquière sous les seules garanties de droit et aux seules conditions et modalités ci-après stipulées.

2.2. Les Parts sont cédées avec l'ensemble des droits qui leur sont attachés. A compter de la date de signature du Contrat de Cession, tout dividende, acompte sur dividende ou tout autre produit revenant aux Parts qui sera mis en distribution, bénéficiera exclusivement et totalement au Cessionnaire.

3. AGREMENT PREALABLE DU CEDANT SUR LE TRANSFERT DES PARTS

- 3.1.** En vertu de l'article 13 des statuts en vigueur de la Société, le transfert des Parts est soumis à l'agrément préalable de ses associés.
- 3.2.** Renonçant au respect de toutes les exigences prévues par la loi ou les statuts quant à la forme et au délai pour l'annonce, la convocation et la tenue d'une assemblée des associés, le Cédant, associé unique de la Société, approuve en tant que de besoin, la cession et le transfert des Parts au profit du Cessionnaire, tel que prévu par le Contrat.

4. PRIX DE CESSION DES PARTS ET PAIEMENT

- 4.1.** Conformément aux termes du Protocole d'Accord Transactionnel, le prix total à verser par le Cessionnaire au Cédant en contrepartie de la cession de l'ensemble des Parts est de vingt et un mille quatre cent quatre-vingt-six euros et seize centimes (21.486,16 €) euros (le « **Prix de Cession** »).
- 4.2.** Le Prix de Cession est payé ce jour par le Cessionnaire en numéraire (par virement bancaire en fonds immédiatement disponibles), au profit du Cédant, sur le compte bancaire ouvert au nom de Me Guillaume Fornier dans les livres de la CARPA et dont les coordonnées figurent en **Annexe 4.2**. Le Cessionnaire sera déchargé de ses obligations de paiement envers le Cédant par la preuve du virement bancaire régulièrement effectué et crédité sur le compte CARPA ainsi désigné.
- 4.3.** Les Parties affirment sous leur responsabilité et les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts que le présent Contrat de Cession exprime l'intégralité du prix convenu entre les Parties. Elles déclarent en outre avoir été informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

5. EMPRUNT BANCAIRE

- 5.1.** Les Parties ont été informées que la Cession, dans la mesure où elle a pour conséquence la modification du capital social de la Société et la perte de contrôle du Cédant au sens de l'Emprunt Bancaire, est susceptible de constituer une cause de déchéance du terme et l'exigibilité anticipée de l'Emprunt Bancaire.
- 5.2.** La Banque Populaire Auvergne Rhône Alpes a d'ores et déjà accepté le maintien de l'Emprunt Bancaire et renoncé à l'application de la clause d'exigibilité anticipée du crédit.

6. ORIGINE DE PROPRIETE DES PARTS

Le Cédant possède la totalité des Parts pour les avoir acquises à titre onéreux auprès de la société V2 Holding SARL, immatriculée au registre du commerce et des sociétés du Luxembourg sous le numéro B178896, suivant acte sous seing privé en date du 30 juin 2022 enregistré au Service des Impôts des Entreprises (SIE) le 4 mai 2023 sous la référence 7304P02 2023 A 01073.

7. DECLARATIONS ET GARANTIES DU CESSIONNAIRE

Le Cessionnaire déclare et garantit au Cédant ce qui suit :

7.1. Existence – Autorisation

- 7.1.1.** Le Cessionnaire est dûment constitué et valablement immatriculé conformément aux lois qui lui sont applicables et a toute capacité pour détenir ses actifs et exercer ses activités telles qu'elles sont actuellement conduites.
- 7.1.2.** Le Cessionnaire possède tous les pouvoirs et la capacité nécessaires pour conclure le Contrat de Cession, pour exécuter ses obligations en résultant et pour effectuer les opérations qui y sont prévues.
- 7.1.3.** Le Contrat de Cession peut être valablement signé par le Cessionnaire et constituer un engagement valable du Cessionnaire, ayant force obligatoire à son encontre en application de ses dispositions.
- 7.1.4.** Le Cessionnaire déclare qu'aucune loi, ni décret, ni réglementation, n'interdisent ou n'empêchent l'acquisition de la Société et plus généralement la réalisation des opérations prévues dans le Contrat de Cession aux termes et conditions qui y sont exposés. Aucune autorisation administrative ne doit être obtenue par le Cessionnaire dans le cadre de la signature du Contrat de Cession ou de la réalisation des opérations qui y sont prévues.
- 7.1.5.** La signature et l'exécution du Contrat de Cession ne contreviennent à aucun engagement et/ou contrat auquel le Cessionnaire est partie, ni à aucune loi, réglementation, et décisions de toute nature judiciaire ou non qui lui est opposable.
- 7.1.6.** Le Cessionnaire déclare avoir obtenu l'autorisation de ses organes sociaux, en particulier de l'assemblée générale des Copropriétaires qui s'est réunie à cet effet le 21 mars 2025, pour conclure et exécuter le Contrat de Cession et que les signataires, mandataires et/ou représentants légaux ont capacité.

7.2. Absence de cessation des paiements

- 7.2.1.** Le Cessionnaire n'est pas en état de cessation de paiements.
- 7.2.2.** Il ne fait pas l'objet de mesures visées par les dispositions des articles L.611-1 et suivants et des articles L.620-1 et suivants du Code de commerce portant sur la prévention des entreprises, l'ouverture d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire et sur la nomination d'un mandataire ad hoc.

7.3. Paiements – Financement

- 7.3.1.** Le Cessionnaire dispose des fonds nécessaires pour procéder aux opérations prévues au Contrat de Cession conformément à ses termes.

8. DECLARATIONS ET GARANTIES DU CEDANT

Le Cédant déclare et garantit au Cessionnaire ce qui suit :

8.1. Existence - Autorisation

- 8.1.1.** Le Cédant déclare qu'il possède tous les pouvoirs et la capacité nécessaires pour conclure le Contrat de Cession, pour exécuter ses obligations en résultant et pour effectuer les opérations qui y sont prévues. Il déclare à cet effet avoir notifié à la Mairie de Hauteluce, une déclaration d'intention d'aliéner en application de l'article L. 213-1 du Code de l'urbanisme afin de purger le droit de préemption communal préalablement à la signature des présentes ; Il déclare à cet effet que la Mairie ayant expressément renoncé à l'usage de ce droit, les Parts sont librement cessibles.
- 8.1.2.** Le Cédant déclare avoir obtenu, lorsqu'il y avait lieu, l'autorisation de ses organes sociaux pour conclure et exécuter le Contrat de Cession et que les signataires, mandataires et/ou représentants légaux ont capacité.
- 8.1.3.** Le Contrat de Cession peut être valablement signé par le Cédant et constituer un engagement valable du Cédant, ayant force obligatoire à son encontre en application de ses dispositions.
- 8.1.4.** La signature et l'exécution du Contrat de Cession ne contrevient à aucun engagement et/ou contrat auquel le Cédant est partie, ni à aucune loi, réglementation, et décisions de toute nature judiciaire ou non qui lui est opposable.

8.2. Propriété des Titres Cédés- Actifs- Société- Gestion

- 8.2.1.** Le Cédant déclare qu'il est seul et valablement propriétaire des Parts.
- 8.2.2.** Le Cédant déclare que les Parts ont été valablement émises, qu'elles ont été valablement souscrites et/ou acquises et qu'elles sont libres de tous droits, nantissements ou autres formes de garantie, donnés au profit d'un tiers, sous réserve des restrictions à la libre cessibilité des Parts prévues par les lois applicables ou par les statuts de la Société.
- 8.2.3.** A chaque Part est attaché un droit de vote identique et un droit aux dividendes proportionnel à sa quote-part dans le capital social.
- 8.2.4.** Le Cédant déclare que tous les consentement requis pour céder les Parts ont été obtenus.
- 8.2.5.** Le Cédant déclare qu'il n'est pas signataire d'une option, promesse, bon de souscription ou autre contrat aux termes duquel il serait tenu de céder, transférer ou d'aliéner de toute autre façon tout titre donnant ou pouvant donner accès à leur capital émis par la Société, autrement qu'en application des dispositions du Contrat de Cession.
- 8.2.6.** Le Cédant déclare que les actifs immobiliers de la Société sont libres de tous droits, hypothèques ou autres formes de garantie, donnés au profit d'un tiers, à l'exception des engagements pris par la Société vis-à-vis de la société Alpimo (417 699 394 RCS CHAMBERY) par suite de la cession du Bail commercial intervenue à son profit en date du 6 novembre 2023; Il déclare par ailleurs que les sinistres visibles qui ont pu affecter les actifs immobiliers de la Société ont bien fait l'objet d'une déclaration et d'une prise en charge au titre de l'assurance « dommages ouvrages » conclu par le Cédant avec ALLIANZ et dont la Société, propriétaire, bénéficie.

- 8.2.7.** Le Cédant déclare que le Bail commercial conclu entre la Société et Alpimo est en cours à la date des présentes et reste régie par les dispositions du Bail commercial ci-joint. Le Cédant précise cependant que ne font pas partie du mobilier mis à disposition par la Société au profit d'Alpimo, en vertu de l'avenant du 2 juin 2023 susvisé, deux machines à laver professionnelles qui étaient dédiées à l'activité Bien-être qui n'est plus exploitée en interne. Le Cédant déclare que ces deux machines sont sa propriété pour les avoir achetés au nom de la société Les Chalets et réglés avec les deniers de celle-ci. Il déclare par ailleurs ne détenir aucun autre droit, que ce soit directement ou via un tiers quel qu'il soit, sur le reste des biens mobiliers présents dans les locaux loués par la Société à Alpimo.
- 8.2.8.** Le Cédant déclare qu'il ne détient plus aucun compte-courant d'associé dans les livres de la Société (le compte-courant qu'il détenait jusqu'alors ayant été partiellement remboursé et le solde ayant été purement et simplement abandonné antérieurement à la date des présentes).
- 8.2.9.** A la connaissance du Cédant, la Société est valablement constituée et immatriculée conformément aux lois applicables et possède tous les pouvoirs et la capacité nécessaires pour détenir ses actifs et exercer ses activités telles qu'elles sont actuellement conduites.
- 8.2.10.** Ni le Cédant ni la Société n'ont fait l'objet de mesures visées par les dispositions des articles L.611-1 et suivants et des articles L.620-1 et suivants du Code de commerce portant sur la prévention des entreprises, l'ouverture d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire et sur la nomination d'un mandataire ad hoc.
- 8.2.11.** La Société ne détient aucune autre participation (que ce soit majoritaire ou minoritaire) dans une autre société.
- 8.2.12.** Le Cédant déclare qu'il n'a été procédé, au sein de la Société, à la distribution d'aucun dividende ni acompte sur dividende sous quelque forme que ce soit depuis la signature du Protocole d'Accord Transactionnel. Il déclare par ailleurs que Monsieur Bruno Joguet-Recordon n'a pas modifié les conditions d'exploitation de la Société (embauche d'un salarié, changement de prestataires et/ou modifications des modalités d'intervention, etc...) ou réalisé toute opération sortant du cours normal des affaires sans en avoir informé par écrit le Représentant des Copropriétaires.
- 8.2.13.** Le Cédant déclare avoir remis à la date des présentes au Cessionnaire (avec prise d'effet à cette même date) la lettre de démission de Monsieur Bruno Joguet-Recordon de son mandat de gérant. Il déclare par ailleurs avoir remis à la même date, en complément de la documentation déjà mise à disposition du Cessionnaire lors de la data room électronique :
- i. tous documents justifiant de l'exercice au plus tard le 31 mars 2025 par la Société de l'option à l'impôt sur les sociétés (au sens de l'article 239 du Code général des impôts) ;

- ii. les coordonnées des interlocuteurs au sein de la banque BPAURA et du cabinet MG en charge des affaires de la Société, afin de permettre la transmission des pièces bancaires, comptables et fiscales ; et
- iii. les informations nécessaires aux accès bancaires ou autres ouverts au nom de la Société.

8.2.14. Le Cédant déclare par ailleurs que la Société ne dispose d'aucun moyen de paiement bancaire (carte bancaire, chéquier).

8.2.15. Le Cédant s'engage à faire ses meilleurs efforts afin de remettre au Syndicat des Copropriétaires, représenté par FONCIA MONT BLANC, dans un délai de quinze (15) jours à compter des présentes, les contrats en cours liant la Société à un tiers (autre que le bail commercial conclu avec Alpimo), ainsi que les dossiers d'assurance (contrats, déclarations de sinistre, correspondances ou autres pièces s'y rapportant).

8.3. Absence de litige

Le Cédant déclare que la Société n'est partie à aucun litige et ne fait l'objet d'aucun contrôle par une instance administrative ou réglementaire, de quelque nature qu'elle soit.

9. ACCES A L'INFORMATION

9.1. Pendant le délai de prescription applicable, en tant que de besoin et de manière raisonnable, pour l'accomplissement par le Cédant de ses obligations fiscales, comptables ou en vertu de toutes autres lois ou réglementations, le Cessionnaire s'engage à mettre à sa disposition (pendant les heures d'ouverture) à sa demande et dans les meilleurs délais, toute information ou accès aux copies des livres, registres et documents de la Société concernant la période antérieure à la date de réalisation de la Cession, ainsi que de fournir toute assistance qui pourrait être raisonnablement nécessaire.

9.2. Le Cessionnaire s'engage pour son compte et pour le compte de la Société, à ne pas détruire, pendant le délai de prescription applicable, les livres, registres et documents de la Société en lien avec la période antérieure à la réalisation de la Cession.

10. NOTIFICATIONS

Les Parties élisent domicile aux adresses indiquées en tête des présentes pour l'exécution des présentes et leurs suites.

11. IMPOTS – AUTRES FRAIS ET CHARGES

11.1. Le Cessionnaire est seul redevable des droits d'enregistrement, timbres et autres impôts similaires susceptibles d'être dus en conséquence de la Cession. Il est précisé, dans ce cadre, que la Société est considérée comme une société à prépondérance immobilière aux termes de l'article 726-I-2° du Code général des impôts. De ce fait, la Cession est assujettie aux droits d'enregistrement à un taux de cinq pour-cent (5%) appliqué sur le Prix de Cession, soit un montant de droits d'enregistrement égal à mille soixante-quatorze (1.074) euros ;.

11.2. Les Parties déclarent par ailleurs, conformément à l'article 726, III, B° du Code Général des Impôts, que :

- la Société ne relève pas des dispositions mentionnées à l'article 1655 ter du Code

Général des Impôts (société immobilière de copropriété transparente) ;

- les Parts ne confèrent au Cessionnaire aucun droit à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles appartenant à la Société, au sens de l'article 728 du Code Général des Impôts ;
- le Cessionnaire n'a acquitté, directement ou indirectement, à l'occasion de la Cession, aucune dette contractée auprès du Cédant par la Société, ni ne s'est engagé à le faire.

11.3. Le Cessionnaire accomplira de manière diligente l'ensemble des formalités correspondantes, de sorte qu'en aucun cas la responsabilité du Cédant ne puisse être engagée.

11.4. Sauf disposition contraire du Contrat de Cession, chaque Partie supportera seule ses propres frais et charges, y compris les honoraires d'avocats ou d'autres conseils, supportés à l'occasion de la préparation, la signature du Contrat de Cession et la réalisation des opérations qui y sont prévues.

11.5. Le Cédant déclare faire son affaire personnelle de l'éventuelle plus-value de cession réalisée lors de l'établissement de sa déclaration de revenu.

12. INVALIDITE – PRIMAUTE DU CONTRAT DE CESSION

Le fait que l'une des dispositions du Contrat de Cession devienne nulle, inopposable, caduque, illégale ou inapplicable ne pourra remettre en cause la validité, l'opposabilité, la légalité ou l'applicabilité des autres dispositions du Contrat de Cession. Dans ce cas, les Parties négocieront de bonne foi afin de substituer si possible à la stipulation nulle, inopposable, caduque, illégale ou inapplicable une stipulation licite, correspondant à l'esprit et l'objet de celle-ci.

13. AVENANTS - RENONCIATIONS

13.1. Toute altération, modification ou avenant aux dispositions du Contrat de Cession nécessitera un accord écrit valablement signé par le Cessionnaire et le Cédant.

13.2. Aucune renonciation à une disposition ou condition du Contrat de Cession, ni aucun consentement requis au titre du Contrat de Cession, ne seront valablement effectués sans une déclaration écrite signée par la Partie qui renonce ou consent et seulement dans la limite de cette déclaration.

13.3. Ni le défaut d'exercice, ni le retard dans l'exercice d'un droit au titre du Contrat de Cession ne pourra être interprété comme une renonciation par la Partie concernée à l'exercice de ce droit. De même, l'exercice ponctuel ou partiel d'un droit n'interdira pas à la Partie concernée de se prévaloir ultérieurement en tout ou partie de ce droit.

13.4. Une Partie ne peut être déchargée de ses obligations résultant de la violation d'une quelconque des dispositions du Contrat de Cession ni ne peut y remédier qu'à condition d'avoir obtenu le consentement écrit et préalable des autres Parties.

13.5. Chacune des Parties renonce expressément et irrévocablement aux dispositions suivantes du Code civil qui ne seront pas applicables au présent Contrat de Cession (ni à tout accord ou contrat conclu par tout ou partie des Parties aux présentes en application du présent Contrat de Cession) : (i) les articles 1186 et 1187 du Code civil (s'agissant du droit de prétendre à la

caducité du Contrat de Cession dans l'hypothèse où un autre contrat nécessaire à la réalisation des opérations prévues aux présentes serait résilié ou deviendrait caduc pour quelque cause que ce soit), et (ii) l'article 1226 du Code civil (s'agissant du droit d'un créancier de résoudre, à ses risques et périls, un contrat par voie de notification), et par conséquent aucune résiliation, déchéance ou modification du présent Contrat de Cession (ou de tout accord ou contrat conclu en application du présent Contrat de Cession) ne pourra être autorisée sur le fondement de telles dispositions du Code civil.

- 13.6.** Les Parties déclarent accepter expressément l'ensemble des risques résultant de, ou ayant pour origine, ou liés à l'exécution du Contrat de Cession, en ce compris notamment le fait que l'exécution du Contrat de Cession pourrait devenir excessivement onéreuse pour elles en cas de changement de circonstances imprévisibles à la date des présentes. En conséquence, pendant toute la durée du Contrat de Cession, les Parties s'engagent, chacune pour ce qui les concerne (et, le cas échéant, se portent-fort, chacune pour ce qui les concerne, du respect de cet engagement par leurs Affiliés respectifs), à ne pas exercer leur faculté de demander la renégociation du Contrat de Cession (y compris par voie judiciaire) en application des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

14. SANCTION – EXECUTION FORCEE

- 14.1.** Chacune des Parties reconnaît le caractère liant et obligatoire des engagements et des obligations qu'elle a contractés en signant le Contrat de Cession et qu'elle les a contractés en pleine connaissance de cause. Par conséquent, chacune des Parties s'interdit de remettre en cause ses engagements ou obligations.
- 14.2.** Conformément aux dispositions de l'article 1221 du Code civil, en cas de non-respect par une Partie d'un engagement au titre du présent Contrat de Cession, les autres Parties concernées pourront, après mise en demeure, poursuivre l'exécution forcée en nature de cet engagement, sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts. En outre, par exception à cet article 1221 du Code civil, les Parties conviennent qu'elles pourront toujours poursuivre l'exécution en nature quand bien même il existerait une disproportion manifeste entre son coût pour les uns et son intérêt pour les autres.

15. DROIT APPLICABLE - LITIGES

- 15.1.** Le Contrat de Cession est exclusivement soumis au droit français.
- 15.2.** En cas de litige sur la validité ou l'interprétation d'une disposition prévue par le Contrat de Cession, les Parties s'engagent à rechercher, en premier lieu, une solution amiable. Faute d'y parvenir dans un délai maximal de deux (2) mois suivant la demande d'une Partie dûment notifiée à l'autre Partie, toute juridiction compétente pourra être saisie par la Partie la plus diligente.

16. RENONCIATION A GARANTIE CONVENTIONNELLE

Eu égard au contexte global dans lequel la présente Cession a été négociée et aux modalités financières qui ont été convenues, le Cessionnaire consent à acquérir les Parties sous les seules garanties légales et celles résultant, le cas échéant, des présentes. Le Cessionnaire

est ainsi avisé qu'il ne pourra, en dehors de la mise en œuvre d'une action de nature légale, se retourner contre le Cédant en cas de survenance d'un événement survenant postérieurement à la date de Cession, venant défavorablement affecter le patrimoine, les droits et/ou les charges de la Société, bien que se rapportant à la gestion de la Société antérieurement à la date de Cession.

Le Cessionnaire décharge le rédacteur des présentes de lui fournir toute autre précision sur ce sujet, déclarant bien connaître la situation juridique dans laquelle il se trouve en qualité de Cessionnaire de parts sociales d'une société civile dans laquelle la responsabilité des associés est conjointe, en cas de pluralité d'associés, et illimitée.

17. DECLARATIONS COMMUNES FINALES

Les Parties reconnaissent et déclarent :

- avoir arrêté et conclu entre elles, librement et de bonne foi, les charges et conditions de la Cession et que la Convention n'est pas un contrat d'adhésion, au sens de l'article 1110 du Code civil, dont les conditions générales auraient été soustraites à la négociation ;
- avoir, en application des dispositions de l'article 1112-1 du même Code, porté à la connaissance de l'autre Partie, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de celle-ci, sachant que le manquement au devoir d'information peut entraîner l'annulation de ce consentement ;
- avoir disposé du temps et de l'accompagnement nécessaires par l'intermédiaire de leurs conseils respectifs pour bien appréhender la nature, l'étendue et les conséquences de leurs engagements,
- donner décharge au rédacteur des présentes, concernant les informations relatives à chacune des Parties ainsi que les modalités essentielles de la Cession, reconnaissant que la Convention a été dressée conformément aux déclarations et volontés des Parties.

18. SIGNATURE ELECTRONIQUE

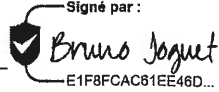
- 18.1.** Le Contrat de Cession est signé par chacune des Parties au moyen d'un processus de signature électronique avancée (AES) mis en œuvre par un prestataire de services tiers, DocuSign, qui garantit la sécurité et l'intégrité des copies numériques conformément à l'article 1367 du Code civil et au décret d'application n°2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif aux signatures électroniques, transposition du règlement (UE) n°910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 relatif à l'identification électronique et aux services de confiance pour les opérations électroniques au sein du marché intérieur.
- 18.2.** Les Parties conviennent expressément que le Contrat de Cession, signé électroniquement via DocuSign, (i) constitue l'original, (ii) constitue une preuve littérale au sens de l'article 1316-1 du Code civil (c.-à-d., il a la même valeur probante qu'un document manuscrit signé sur support papier et peut être valablement opposé aux Parties), (iii) est signé par voie de signature électronique qui doit être considérée comme une signature originale, et (iv) pourra être produit en justice en cas de litige à titre de preuve littérale, y compris dans le cadre de litiges entre les Parties. En conséquence, les Parties reconnaissent que le Contrat de Cession signé par voie électronique constitue une preuve de son contenu, de l'identité de chaque signataire et de leur

consentement.

- 18.3.** Conformément à l'alinéa 4 de l'article 1375 du Code civil, le Contrat de Cession est établi en un seul exemplaire numérique dont une copie est remise à chacune des Parties directement par DocuSign, qui est en charge de mettre en œuvre la solution avancée de signature électronique dans les conditions prévues par l'article 1367 du Code civil et le décret d'application n° 2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif aux signatures électroniques.

[Signatures en dernière page]

Signature électronique le 4 juin 2025,

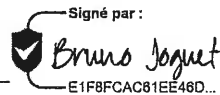
Signé par :

E1F8FCAC81EE46D...

LES CHALETS SAS

Représentée par : Monsieur Bruno Joguet-Recordon

Fonction : Président

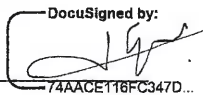
La Société intervient au présent Contrat aux seules fins (i) de confirmer qu'elle n'a reçu aucune opposition et qu'elle n'a connaissance d'aucun événement susceptible d'arrêter ou de suspendre le transfert des Parts tel qu'envisagé au présent Contrat (ii) de déclarer aux Parties qu'elle accepte le présent transfert de Parts et reconnaît le caractère opposable de ce transfert à la Société, et (iii) dispense le Cessionnaire d'effectuer les formalités de signification du Contrat à la Société tel que prévu à l'article 1690 du Code civil.

Signé par :

E1F8FCAC81EE46D...

SCI 2S

Représentée par : Monsieur Bruno Joguet-Recordon

Fonction : Gérant

DocuSigned by :

74AAAE118FC347D...

**Le Syndicat des copropriétaires de l'ensemble
immobilier dénommé les « Armaillis »**

Représentée par : Stève Giraud

Dûment habilité

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE
L'ENREGISTREMENT
SAVOIE

Le 11/07/2025 Dossier 2025 00046612, référence : 7304P02 2025 A 02265

Enregistrement : 1074 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Mille soixante-quatorze Euros

Montant reçu : Mille soixante-quatorze Euros

Liste des Annexes

Annexe (B)	Immeubles
Annexe (C)	Bail Commercial
Annexe 4.2	Coordonnées du compte bancaire (CARPA)

Annexe (B)

Immeubles

LOT NUMERO UN (1)

Au niveau -1, un garage portant le numéro 40 et figurant en vert au plan annexé à l'état descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Maître Xavier BRUNET, Notaire à ANNECY, le 5 janvier 2017 ci-après visé.

Et les quarante /neuf mille neuf cent cinquante-sixièmes (40 /9956 èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO TRENTE-NEUF (39)

Au niveau -1, un emplacement de stationnement couvert portant le numéro 43 et figurant en vert foncé au plan annexé à l'état descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Maître Xavier BRUNET, Notaire à ANNECY, le 5 janvier 2017 ci-après visé.

Et les trente /neuf mille neuf cent cinquante-sixièmes (30 /9956 èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUARANTE (40)

Au niveau -1, un emplacement de stationnement couvert portant le numéro 42 et figurant en vert au plan annexé à l'état descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Maître Xavier BRUNET, Notaire à ANNECY, le 5 janvier 2017 ci-après visé.

Et les trente et un /neuf mille neuf cent cinquante-sixièmes (31 /9956 èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUARANTE ET UN (41)

Au niveau -1, un emplacement de stationnement couvert portant le numéro 41 et figurant en rose au plan annexé à l'état descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Maître Xavier BRUNET, Notaire à ANNECY, le 5 janvier 2017 ci-après visé.

Et les vingt-sept /neuf mille neuf cent cinquante-sixièmes (27 /9956 èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CINQUANTE-SIX (56)

Au niveau -1, lingerie, figurant sous teinte bleue au plan demeuré annexé à l'acte reçu par Maître Jean-Marc NAZ, Notaire à ANNECY, le 30 avril 2021 ci-après visé.

Et les deux cent vingt-deux /neuf cent cinquante-sixièmes (222 /956 èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CINQUANTE-HUIT (58)

Au niveau -1, un local technique spa figurant sous teinte verte au plan annexé à l'état descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Maître Xavier BRUNET, Notaire à ANNECY, le 5 janvier 2017 ci-après visé.

Et les soixante-quinze /neuf mille neuf cent cinquante-sixièmes (75 /9956 èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CINQUANTE-NEUF (59)

Au niveau 0, un espace bien être figurant sous teinte bleue foncée au plan annexé à l'état descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Maître Xavier BRUNET, Notaire à ANNECY, le 5 janvier 2017 ci-après visé

Et les six cent quatre-vingt-deux /neuf mille neuf cent cinquante-sixièmes (682 /9956 èmes) des parties communes générales.

Annexe (C)

Bail Commercial

BAIL COMMERCIAL

IDENTIFICATION DES REQUERANTS

LE BAILLEUR

La société dénommée « 2S », société civile immobilière, au capital de 1.000 euros dont le siège social est à Annecy (74), 3 rue Guillaume Fichet immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANNECY (74) sous le numéro 901 341 206.

La société « 2S » est représentée par Monsieur Joffray VALLAT, agissant en qualité de Gérant dûment habilité à l'effet des présentes ;

LE PRENEUR

La société dénommée « VJ » société par actions simplifiées au capital de 10.000 euros dont le siège social est à ANNECY (Haute Savoie), 15 rue Louis Revon, en cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANNECY (Haute Savoie),

La société VJ est représentée par la Société GOZH société par actions simplifiées au capital de 1 024 900 €, dont le siège social est situé à ANNECY (74000) – 4 rue du Général Ferrié, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'ANNECY sous le numéro 824 579 361.

La société GOZH est représentée par Monsieur Stéphane LE GUEN, agissant en qualité de Président dûment habilité à l'effet des présentes.

BAIL COMMERCIAL

Monsieur Joffray VALLAT, es-qualités, en s'obligeant au nom et pour le compte de la société dénommée « 2S », à toutes les garanties ordinaires et de droit en pareille manière,

A par les présentes donné à **bail à titre commercial**, conformément aux dispositions du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 et celle des textes par lesquels il a été complété et modifié, notamment celles de la loi numéro 65-356 du 12 mai 1965,

A la société dénommée VJ ce qui est accepté en son nom par la société GOZH es-qualités,

Les locaux ci-après désignés :

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé « LES ARMAILLIS » situé sur la Commune de HAUTELUCE (73620) sur la Station des Saisies figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
AC	80	Rue des Prés	00 ha 12 a 60 ca
AC	165	Rue des Prés	00 ha 01 a 62 ca
AC	166	Rue des Prés	00 ha 00 a 70 ca
AC	167	Rue des Prés	00 ha 06 a 62 ca
AC	168	Rue des Prés	00 ha 00 a 88 ca
AC	199	Rue des Prés	00 ha 00 a 17 ca
AC	200	Rue des Prés	00 ha 00 a 10 ca

Les lots objets du présent bail commercial sont les lots suivants :

LOT NUMERO CINQUANTE-HUIT (58)

Au niveau -1, un local technique SPA figurant sous teinte verte au plan annexé à l'état descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Maître Xavier BRUNET, Notaire à Annecy (74960) le 5 janvier 2017,

Et les soixante-quinze/neuf mille cent cinquante-sixièmes (75/9.956èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT NUMERO CINQUANTE-NEUF (59)

Au niveau 0, un espace bien-être figurant sous teinte bleu foncé au plan annexé à l'état descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Maître Xavier BRUNET, Notaire à Annecy (74960) le 5 janvier 2017,

Et les six cent quatre-vingt-deux/neuf mille cent cinquante-sixièmes (682/9.956èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales

REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

Le bailleur déclare que les biens loués susvisés, ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré après le 1^{er} juillet 1997, n'entrent pas dans le champ d'application du décret n°96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, modifié par le décret n°97-855 du 12 septembre 1997, par décret n°2001-840 du 13 septembre 2001, et par décret n°2002-839 du 3 mai 2002,

Conformément à l'article 2 du décret 96-97 du 7 février 1996, les recherches relatives à la présence de flocages, calorifugeages ou de faux plafonds contenant de l'amiante ont été effectuées.

DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commence à courir à compter du **1^{er} novembre 2021**, pour se terminer **le 31 octobre 2029**.

Toutefois le preneur aura la possibilité de donner congé à l'expiration d'une période triennale, conformément à l'alinéa 2 de l'article 3-1 du décret du 30 septembre 1953, précité.

De son côté le bailleur pourra donner congé, s'il l'entend invoquer les dispositions des articles 10, 13 et 15 de ce même décret.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Activité

Les locaux loués seront affectés à l'usage suivant : Exploitation et gestion d'un espace bien être.

Adjonction d'activités

En application des dispositions de l'article 34 du décret précité, le preneur aura la possibilité d'adjoindre des activités complémentaire ou connexes à celles prévues au présent bail.

Auquel cas, le preneur fera connaître au bailleur par acte extrajudiciaire, s'il est autorisé à exercer dans ces locaux une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au bail.

Cette demande comportera à peine de nullité, l'indication des activités envisagées, et sera dénoncée aux créanciers inscrit sur le fonds de commerce par acte extrajudiciaire.

Le preneur fera son affaire personnelle, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toute réclamation ou contestation qui pourraient survenir du fait de son activité dans ces locaux.

OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes :

Etat des lieux- Entretien- réparations

De prendre les locaux loués dans l'état où ils se trouvent actuellement. De les entretenir en bon état de réparation locative ou de menu entretien et de les rendre en fin de bail en bon état de réparation locative.

Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit du défaut d'exécution des réparations locatives, soit des dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Le bailleur déclare que les locaux loués sont achevés.

Mode d'exercice du commerce

Les locaux loués sont uniquement destinés à l'exercice d'une activité commerciale, et seront continuellement ouverts à la clientèle et bien achalandés. Cependant et selon les coutumes dans l'activité du preneur, celui-ci pourra fermer son commerce durant la période des congés et, selon les mêmes usages procédera aux fermetures hebdomadaires.

Transformation

De supporter les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Changement de distribution

De ne faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, aucune démolition, aucun percement de mur ou cloison, ni aucun changement de distribution ; en cas d'autorisation, ces travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Amélioration

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront en fin de bail, la propriété du bailleur, sans indemnité.

Jouissance

Le preneur ne devra rien faire qui puisse troubler la tranquillité de l'immeuble ou apporter un trouble de jouissance aux autres occupants.

Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles et se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêté de polices, règlement sanitaires, etc...

Règlement de copropriété

Le preneur s'engage à respecter le règlement de copropriété régissant la Résidence LES ARMAILLIS dont dépend le local loué de manière que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Exploitation de l'activité

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation de son activité, le preneur devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

Impôts et charges divers

Le preneur devra acquitter exactement ses impôts, contributions et taxes personnels et en justifier à toute réquisition du bailleur et, notamment en fin de bail, avant tout déménagement.

Il remboursera au bailleur, en même temps que chaque terme de loyer, les taxes locatives et les différentes prestations et fournitures que les propriétaires sont en droit de récupérer sur les locataires.

Assurances

Le preneur devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, à une compagnie solvable, son mobilier personnel, le matériel et les marchandises de son exploitation, ainsi que les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux et tous autres risques. Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes.

Visite des lieux

Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand le bailleur le jugera à propos.

Remise des clés

Le preneur rendra les clés des locaux le jour où finira son bail, ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance.

La remise des clés, ou leur acceptation par le propriétaire ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du présent bail.

Cession - sous locations – location gérance

Cessions

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail qu'avec le consentement exprès et par écrit du bailleur.

Toutefois il pourra librement céder son droit au bail à l'acquéreur de son fonds de commerce dans le cadre d'une cession portant sur l'intégralité des activités commerciales exercées dans le local loué.

Conditions de validité des cessions

Pour être valable, toute cession devra être constatée par acte notarié, en présence du bailleur dûment appelé. Elle ne pourra être consentie pour un prix inférieur à celui du présent bail. Le cessionnaire devra s'obliger solidairement avec le cédant au paiement des loyers et charges ainsi qu'à l'exécution des conditions du présent bail, de manière que le bailleur puisse agir directement contre lui, si bon lui semble, sans préjudice de son droit de poursuivre directement le cédant.

Une copie exécutoire de l'acte de cession sera délivrée au bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, ou contre récépissé, sans frais à sa charge, pour lui servir de titre exécutoire direct.

En outre, tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail demeureront tenus envers le bailleur, solidairement entre eux et avec les cédants, au paiement des loyers et des charges ainsi qu'à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient eux-mêmes cédé leur droit.

Sous-locations

Le preneur ne pourra sous-louer, en tout ou partie, les locaux loués qu'avec l'autorisation préalable du bailleur.

Location-gérance

Le preneur pourra librement donner son fonds de commerce en location-gérance contenant, à titre accessoire, sous location des locaux loués.

Conditions de validité des locations-gérance

Pour être valable, toute location-gérance devra être constatée par acte notarié, en présence du bailleur dûment appelé. Le locataire-gérant devra s'obliger solidairement avec le propriétaire de fonds de commerce au paiement des loyers et des charges ainsi qu'à l'exécution des conditions du présent bail.

Une copie exécutoire de l'acte de location-gérance sera délivrée au bailleur, sans frais à sa charge, pour lui servir de titre exécutoire direct contre le locataire gérant.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le présent bail est consenti et accepté sous les conditions suivantes, à la charge du bailleur :

Etat des Lieux

Le bailleur s'engage à tenir les locaux clos et couverts selon l'usage, mais sans que cette obligation ne contreviene en rien à celles mises à la charge du preneur et concernant les travaux qui deviendraient nécessaires aux devantures, vitrines et autres accessoires dépendant de ce local. Le bailleur ne répondra au titre du « clos et couvert » que des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil.

Non responsabilité du bailleur

Le bailleur écarte toute responsabilité vis-à-vis du preneur dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage ou autres manifestations ayant le caractère d'un délit, et plus communément, de désordre causé par de tiers par voie de fait ;
- en cas d'arrêt dans le service en eau, énergie et autre des installations de l'immeuble dont dépend les locaux loués, et résultant soit de l'administration ou de services cessionnaires, soit de travaux, accidents ou réparations, soit encore de tous autres cas de force majeure ;
- en cas d'événement fortuit venant du fait même de ces installations dans les locaux loués ;

- en cas d'inondation par les eaux pluviales, fuites d'eau, écoulement par chéneaux et autres circonstances provoquant des débordements, sauf si ces sinistres seraient la conséquence directe ou indirecte d'une carence ou négligence de la part du bailleur à exécuter les travaux prévus par l'article 606 du Code civil, restant à sa charge.

Le preneur fera son affaire personnelle des cas ci-dessus énoncés, et de toutes autres éventualités imprévues, excepté son recours contre qui de droit. En conséquence, le preneur contractera toutes assurances indispensables à cet effet.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel en principal fixé à **deux mille euros (2.000 €)** hors taxe soit **deux mille quatre cent euros (2.400 €)** toutes taxes comprises payable trimestriellement d'avance, au plus tard le 5 de chaque trimestre par virement bancaire. Exceptionnellement la première facture sera établie à la date de signature du présent contrat pour les mois de novembre et décembre 2021.

Le bailleur a opté pour l'assujettissement des loyers à la TVA et facture au locataire le montant de la taxe en vigueur au jour du règlement.

REVISION

Le loyer sera révisé à l'anniversaire de la date de l'effet du bail (soit le 1^{er} novembre et pour la première fois, le 1^{er} novembre 2022) en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux.

L'indice de base étant celui du **2^{ème} trimestre 2021**, soit : **118,41** l'indice à prendre en compte lors de chaque révision sera celui du même trimestre de l'année de la révision.

CHARGES RECUPERABLES

En plus du loyer, le locataire remboursera au bailleur les charges afférentes :

- 1- Aux services rendus et liés à l'usage privatif des différents éléments des biens loués
- 2- Aux dépenses d'entretien courant et menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée,
- 3- Aux taxes et autres impositions correspondant à des services dont le locataire profite directement

Il est expressément convenu que seront à la charge du locataire :

- les charges de copropriété pour le lot objet des présentes récupérable sur le locataire,
- la taxe d'enlèvement des ordures pour ledit lot.

Modalité de paiement des charges :

- 1- Ces charges donneront lieu au paiement par le locataire d'une provision trimestrielle. Elles feront l'objet d'une régularisation chaque année le 30 septembre.
- 2- La provision trimestrielle devra faire l'objet d'un réajustement annuel destiné à tenir compte du résultat arrêté lors de la précédente régularisation

Par conséquent à chaque terme trimestriel et en sus du loyer, le preneur versera la première année une somme estimée à titre de provision de **280 euros** (160 euros pour les charges de copropriété et 120 euros pour la taxe foncière).

DEPOT DE GARANTIE

Les parties ont convenu de ne pas appeler de dépôt de garantie.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, des charges ou complément de dépôt de garantie, comme en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail, un mois après une mise en demeure ou un commandement de payer demeurés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans aucune formalité judiciaire, et l'expulsion pourra intervenir sur simple ordonnance de référé qui constatera seulement l'acquis de la clause résolutoire, sans que des offres ultérieures puissent en arrêter l'effet.

Tous frais de procédure, de poursuites ou de mesures conservatoires, ainsi que tous frais de levées d'état et de notification, si celles-ci sont requises, seront à la charge du preneur et seront considérés comme supplément et accessoires du loyer.

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.

Fait à Annecy, le 6 décembre 2021, en 2 exemplaires originaux dont un remis ce jour à chaque partie.

.....
Le bailleur

.....
Le preneur

AVENANT N°1
AU BAIL COMMERCIAL DU 6 DECEMBRE 2021

En date du 2 juin 2023

Entre
2S SCI
en qualité de Bailleur

et
VJ SAS
en qualité de Preneur

B2 M

AVENANT N°1 AU BAIL COMMERCIAL DU 6 DECEMBRE 2021

LE PRÉSENT AVENANT N°1 AU BAIL COMMERCIAL DU 6 DECEMBRE 2021 est conclu en date du 2 juin 2023 (l'« **Avenant** ») entre :

(1) **La société 2S**, société civile immobilière de droit français, au capital social de 1.000 euros, dont le siège social est à Hauteluce (73620), 453 Avenue des JO Les Saisies, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Chambéry sous le numéro 901 341 206, représentée par Bruno Joguet-Recordon dûment habilité aux fins des présentes (le « **Bailleur** »),

D'une part,

ET :

(2) **La société VJ**, société par actions simplifiée de droit français, au capital social de 10.000 euros, dont le siège social est situé 97 Rue des Près Les Saisies 73620 Hauteluce, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Chambéry sous le numéro 902 643 444, représentée par Bruno Joguet-Recordon dûment habilité aux fins des présentes (le « **Preneur** »),

D'autre part,

Lesdits Bailleur et Preneur pouvant être également dénommés ci-après individuellement « **Partie** » et ensemble les « **Parties** ».

EXPOSE PREALABLE :

1.

Aux termes d'un acte sous seing privé du 6 décembre 2021, le Bailleur, a consenti au Preneur un bail commercial (ci-après le « **Bail** ») portant sur des locaux en copropriété à usage d'exploitation et gestion d'un espace bien être, situés à Hauteluce (73620) Station des Saisies, immeuble dénommé « **ARMAILLIS** », dont la désignation des lots est la suivante :

« Lot numéro cinquante-huit (58) »

Au niveau -1, un local technique SPA figurant sous teinte verte au plan annexé à l'état descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Maître Xavier BRUNET, Notaire à Annecy (74960) le 5 Janvier 2017,

Et les soixante-quinze/neuf mille cent cinquante-sixièmes (75/9.956èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales

B) B)

Lot numéro cinquante-neuf (59)

Au niveau 0, un espace bien-être figurant sous teinte bleu fonce au plan annexe à l'état descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Maître Xavier BRUNET, Notaire à Annecy (74960) le 5 Janvier 2017,

Et les six cent quatre-vingt-deux/neuf mille cent cinquante-sixièmes (682/9.956èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales »

(ci-après les « **Locaux Loués** »).

Le Bail a été consenti pour une durée de 9 années à compter du 1^{er} novembre 2021, pour se terminer le 31 octobre 2029 moyennant un loyer annuel de 24.000 euros hors taxes et hors charges.

2.

A la suite d'une erreur matérielle dans la désignation des Locaux Loués, certains lots de copropriété n'ont pas été mentionnés au sein du Bail. Il est rappelé que le Bailleur avait d'ores et déjà mis à disposition du Preneur, à la date de prise d'effet du Bail et en sus des lots déjà mentionnés (n°58 et 59), les lots suivants qui en sont le simple accessoire :

- Lot numéro un (1)
Au niveau -1, un garage portant le numéro 40
- Lot numéro trente-neuf (39)
Au niveau -1, un emplacement de stationnement couvert portant le numéro 43
- Lot numéro quarante (40)
Au niveau -1, un emplacement de stationnement couvert portant le numéro 42
- Lot numéro quarante et un (41)
Au niveau -1, un emplacement de stationnement couvert portant le numéro 41
- Lot numéro cinquante-six (56)
Au niveau -1, lingerie

Par ailleurs, le Bailleur a donné à bail au Preneur du mobilier nécessaire à l'exploitation d'un espace bien-être, qui n'ont pas été repris dans le Bail.

B) B)

3.

Les Parties se sont rapprochées afin de régulariser ces erreurs matérielles en vue de compléter la désignation du Bail.

Dans ce cadre, les Parties sont convenues de conclure le présent avenant au Bail (ci-après l'« **Avenant** »).

Les Parties reconnaissent que toutes les stipulations du présent Avenant ont été librement débattues et négociées entre les Parties, l'Avenant constituant un contrat de gré à gré au sens des dispositions de l'article 1110 du Code civil.

En outre, chaque Partie a obtenu de ses cocontractants les informations dont l'importance était déterminante pour son consentement, au sens de l'article 1112-1 du Code civil.

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

Article 1 – Modification de la désignation du Bail

Les Parties sont convenues de compléter la désignation du Bail.

Ainsi, il est ajouté à la suite de l'article « DESIGNATION », les lots de copropriété suivants :

« LOT NUMERO UN (1)

Au niveau -1, un garage portant le numéro 40 et figurant en vert au plan annexé à l'état descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Maître Xavier BRUNET, Notaire à ANNECY, le 5 janvier 2017 ci-après visé.

Et les quarante /neuf mille neuf cent cinquante-sixièmes (40 /9956èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO TRENTE-NEUF (39)

Au niveau -1, un emplacement de stationnement couvert portant le numéro 43 et figurant en vert foncé au plan annexé à l'état descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Maître Xavier BRUNET, Notaire à ANNECY, le 5 janvier 2017 ci-après visé.

Et les trente /neuf mille neuf cent cinquante-sixièmes (30 /9956èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUARANTE (40)

Au niveau -1, un emplacement de stationnement couvert portant le numéro 42 et figurant en vert au plan annexé à l'état descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Maître Xavier BRUNET, Notaire à ANNECY, le 5 janvier 2017 ci-après visé.

Et les trente et un /neuf mille neuf cent cinquante-sixièmes (31 /9956èmes) des parties communes générales.

B) B)

LOT NUMERO QUARANTE ET UN (41)

Au niveau -1, un emplacement de stationnement couvert portant le numéro 41 et figurant en rose au plan annexé à l'état descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Maître Xavier BRUNET, Notaire à ANNECY, le 5 janvier 2017 ci-après visé.

Et les vingt-sept /neuf mille neuf cent cinquante-sixièmes (27 /9956èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CINQUANTE-SIX (56)

Au niveau -1, lingerie, figurant sous teinte bleue au plan demeuré annexé à l'acte reçu par Maître Jean-Marc NAZ, Notaire à ANNECY, le 30 avril 2021 ci-après visé.

Et les deux cent vingt-deux /neuf cent cinquante-sixièmes (222 /956èmes) des parties communes générales. »

Article 2 – Ajout d'un article « MOBILIER »

Il est ajouté à la suite de l'article DESIGNATION, l'article suivant :

« MOBILIER

Le Bailleur a mis à disposition du Preneur dans le cadre de son exploitation d'espace de bien-être du mobilier. Le Preneur devra maintenir le mobilier en bon état et le rendre dans ce même état en fin de Bail. Le Preneur sera tenu de remplacer le mobilier détérioré, y compris par l'usure normale ; en cas de remplacement ne pouvant être fait à l'identique, le Preneur soumettra au Bailleur les modèles de remplacement proposés.

En fin de Bail, le Preneur sera tenu de restituer intégralement le mobilier au Bailleur. »

Article 3 – Continuité du Bail

Toutes les autres dispositions du Bail demeurent inchangées. En particulier, le Bail se poursuit, aux mêmes charges et conditions, notamment s'agissant du loyer prévu audit Bail, lequel tenait déjà compte de la mise à disposition par le Bailleur au Preneur du lot du présent Avenant.

Article 4 – Frais de rédaction d'acte

Sauf stipulation contraire, chacune des Parties supportera ses propres coûts, frais, charges et autres dépenses de quelque nature que ce soit, liés à la rédaction et à l'exécution du présent Avenant.

Article 5 – Election de domicile

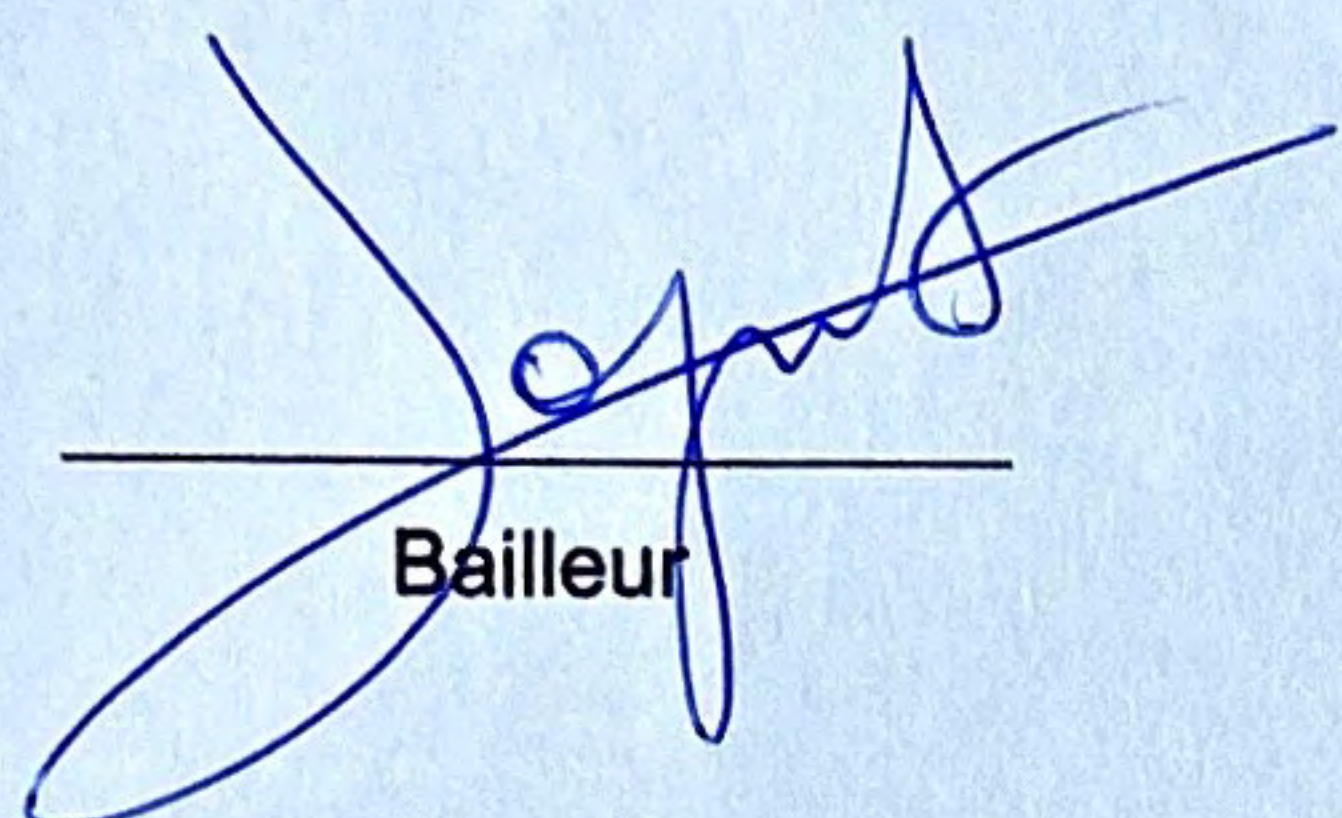
Pour l'exécution des présentes, les Parties élisent domicile en leur sièges sociaux respectifs.

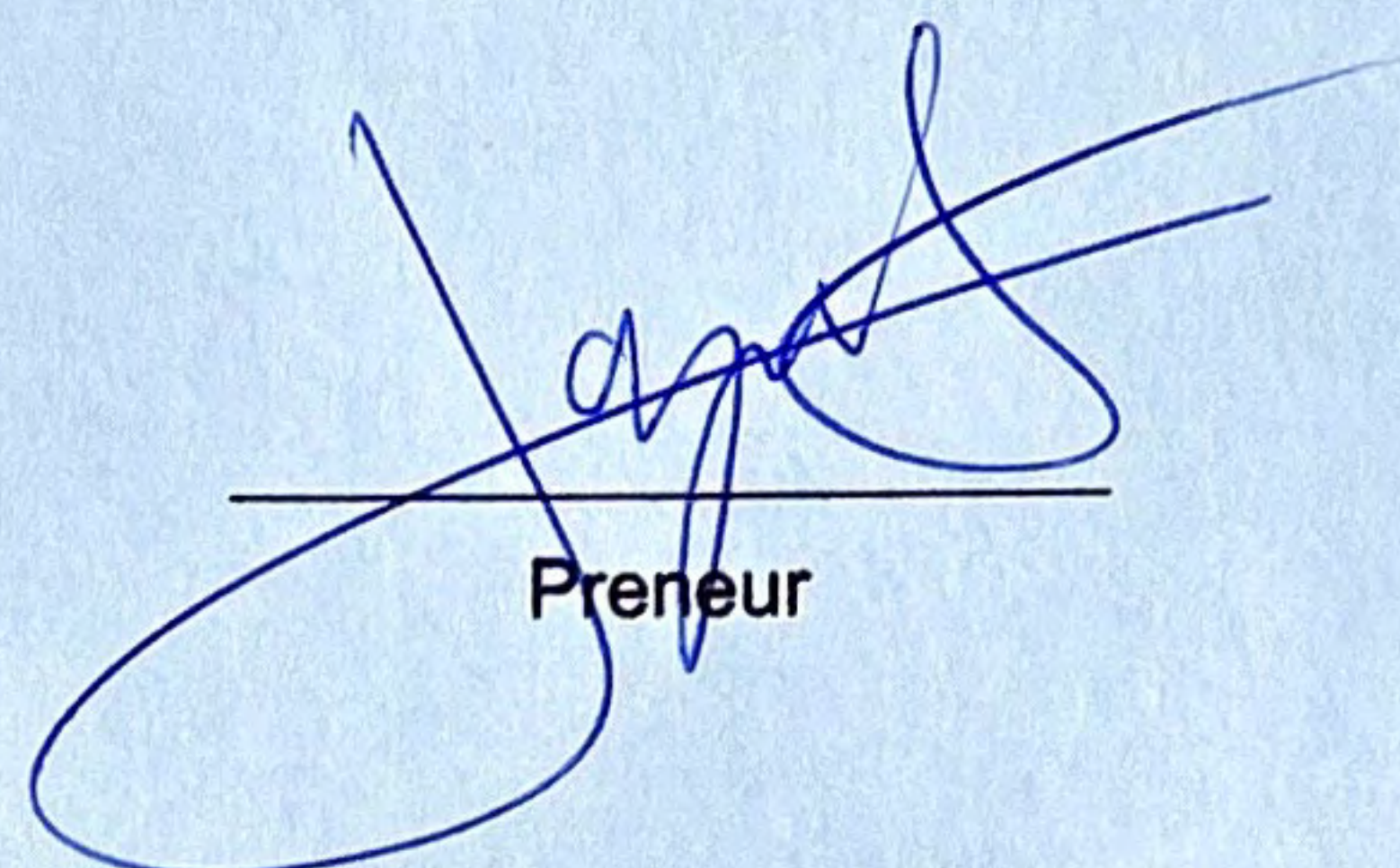
1416 du 28 septembre 2017 relatif aux signatures électroniques.

B) B)

Signature le

02 juin 2023


Bailleur


Preneur

Annexe 4.2

Coordonnées du compte bancaire (CARPA)

RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE EUROS
Titulaire du compte / account holder
CARPA MANIEMENTS DE FONDS AARPI JEANTET Avocats à la Cour 11 RUE GALILEE 75116 PARIS
Identification Internationale / International Recognition
BNP DAUPHINE AGENCE CENTRALE 0082816 BLD DES ITALIENS, 75009 PARIS IBAN : FR7630004040140020009043681 BIC/SWIFT : BNPAFRPPAC Référence obligatoire (file number required) : 3204469 Affaire (File) : CHASTEL Guy, DAVID-GRIGNOT Ferréole / SAS LES CHALETS