

LOCATION - GERANCE et PROMESSE DE CESSION DE FONDS,

Entre les soussignées :

La Société dénommée **LE LITTLE GOTHAM**, Société à responsabilité limitée au capital de 2 000,00 €, dont le siège est à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 139 rue de Billancourt, identifiée au SIREN sous le numéro 820 894 236 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

LOCATAIRE-GERANT

La Société dénommée MEZZE SHOP, Société en cours de constitution au capital de 1 000,00 €, dont le siège est à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 139 rue de Billancourt, en cours d'immatriculation au RCS de Nanterre

PRESENCE – REPRESENTATION

- La Société dénommée **LE LITTLE GOTHAM** est représentée à l'acte par Monsieur Loïs COLAS DES FRANCS, gérant de ladite société, nommé à cette fonction en vertu d'une délibération des associés en date du 15 décembre 2021 dont une copie certifiée conforme est demeurée annexée, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts et de la loi.

- La Société dénommée MEZZE SHOP est représentée à l'acte par Monsieur Bassam BERRY, Gérant de ladite Société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts et de la loi,

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement à la location-gérance, les parties déclarent :

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

Le **LOUEUR** seul :

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant le LOUEUR :

- Carte nationale d'identité du représentant.
- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant le LOCATAIRE-GERANT :

- Carte nationale d'identité du représentant.
- Statuts de la société en cours de constitution.

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

I - LOCATION-GERANCE

Le **LOUEUR** par ces présentes, donne en location-gérance au **LOCATAIRE-GERANT** qui accepte, les biens dont la désignation suit et pour lesquels il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro 820 894 236 :

DESIGNATION

Un fonds de commerce de restauration à emporter, sis à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 139 rue de Billancourt et comprenant les éléments suivants :

- la clientèle, l'enseigne, le nom commercial et l'achalandage y attachés ;
- le droit à la jouissance des lieux où est exploité le fonds pour toute la durée du contrat, selon les modalités ci-après définies ;
- le matériel, le mobilier commercial et l'outillage servant à l'exploitation, savoir :
 - Une vitrine réfrigérée
 - Un réfrigérateur à boissons
 - une caisse enregistreuse de marque JDC
 - Deux manges debout avec leurs tabourets
 - Deux tables réfrigérées positives
 - Une armoire frigorifique
 - Un four
 - Une plonge
 - Une table
 - La décoration, ainsi que les présentoirs

Le **LOUEUR** déclare qu'à ce jour il n'existe qu'un contrat en cours concernant la caisse enregistreuse de marque JDC dont l'échéancier est mis en annexe des présentes.

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

ORIGINE DE PROPRIETE

Le fonds ci-dessus appartient à la Société dénommée **LE LITTLE GOTHAM** pour l'avoir créé le 15 septembre 2016.

DROIT A LA JOUISSANCE DES LIEUX

Le fonds loué est exploité dans les locaux suivants :

Description des locaux loués :

Sur la Commune de BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 139 rue de Billancourt :

- Dans le bâtiment sur rue, au rez-de-chaussée gauche, un local comprenant une boutique de 24,34m² comportant un rideau de fermeture métallique plein, avec une vitrine et une porte sur rue, un accès par la cage d'escalier principale de l'immeuble, un accès par la cour de l'immeuble, un WC séparé avec lavabo, un accès par escalier en colimaçon à une cave aménagée en sous-sol de 14,13m² composée de rangements, d'un plan de travail avec évier.

- Dépendance : cave lot 21.

- Cession, sous-location, destination :

Les clauses du bail relatives à la cession, la sous-location et la destination des lieux sont ci-après littéralement rapportées :

Destination des lieux loués

« Le Preneur devra utiliser les locaux, objet des présentes pour la seule activité de : « *Traiteur Libanais* ».

Les lieux loués ne pouvant être affectés, même temporairement, à un autre usage, il ne pourra y être exercé une autre activité que celle-ci-dessus indiquée.

Plus particulièrement, [le preneur] ne pourra effectuer dans les lieux loués de plats cuisinés et ne pourra solliciter du Bailleur, même en en supportant la charge, la mise en place d'extracteurs de fumée ni tous appareillages permettant une ventilation d'installations de cuisine. »

Cession

« Le Preneur ne pourra céder ni sous-louer, sauf accord exprès et par écrit du Bailleur, en tout ou en partie, aucun droit au présent bail, sous peine de résiliation, si ce n'est à un successeur dans son fonds de commerce et sous condition de rester garant et solidaire de son cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions de bail.

En cas de cession du droit au bail à un successeur dans le même commerce, le futur acquéreur pourra choisir Un conseil de son choix à la condition qu'il s'agisse d'un professionnel réglementairement habilité pour ce faire, et la cession devra intervenir en présence du Bailleur ou lui dûment appelé. Un exemplaire de l'acte de cession devra être remis gratuitement au Bailleur dix jours au plus tard avant l'expiration du délai d'opposition.

En cas de cession dûment autorisée du droit au bail, le cédant devra rester garant à titre conjoint et solidaire avec le cessionnaire du paiement des loyers et de la

totale exécution des clauses du bail pendant la période triennale en cours ; la cession devra être constatée par un acte auquel le Bailleur sera appelé à concourir par notification effectuée au moins quinze jours à l'avance, ledit acte de cession devant reproduire l'obligation de garantie du Cédant, telle que visée au présent paragraphe.

Le preneur restera pour la période triennale du bail en cours, caution conjointe et solidaire du cessionnaire et des cessionnaires successifs, sans pouvoir opposer le bénéfice de division et de discussion, tant du paiement du loyer que de l'exécution des autres clauses et conditions du bail. »

Sous-location :

« Le preneur n'aura pas le droit de sous-louer, sans l'accord du Bailleur, tout ou partie des locaux objet du présent bail. »

Précision étant ici faite que la location gérance d'un fonds de commerce n'emporte pas sous-location du bail commercial. En effet, la location gérance d'un fonds de commerce consiste, pour le propriétaire du fonds, à conférer la jouissance de celui-ci. Le fonds de commerce étant l'objet du contrat de location gérance et englobant le droit au bail (parmi ses éléments incorporels), la location gérance emporte mise à disposition des locaux où ce fonds est exploité.

A ce titre, la jurisprudence considère de façon constante que la clause d'un contrat de bail interdisant la sous-location n'est pas un obstacle à la conclusion d'un contrat de location-gérance, la jouissance des lieux pendant la durée de la location-gérance n'est que la conséquence accessoire et nécessaire de la location gérance et n'est pas soumise à l'article L 145-31 du Code de commerce.

En l'espèce, il n'existe pas de clause d'exploitation personnelle. Le propriétaire du fonds peut donc conclure un contrat de location gérance sur celui-ci et sans devoir requérir l'autorisation du propriétaire du local.

Aucune sous-location ou droit d'occupation n'a été consenti en contrariété des clauses et conditions de bail.

Aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'a été délivré par le bailleur avec lequel il n'existe aucun différend.

Aucune contravention aux clauses du bail n'a été commise, tant par le titulaire actuel que par ses prédécesseurs, susceptible de provoquer un refus de renouvellement du bail sans payer d'indemnité d'éviction.

EXECUTION DU BAIL DES LOCAUX

Bien que depuis la signature du bail sus énoncé il y ai eu confusion des qualités de locataire commercial et de propriétaire, par suite de l'acquisition par la société Le Little Gotham des murs dans lequel le fonds de commerce objet des présentes est exploité, et de ce dernier, il est expressément convenu que le locataire gérant devra respecter l'intégralité des clauses charges et conditions du bail commercial sus visé dont il déclare avoir reçu copie.

Le **LOCATAIRE-GERANT** devra exécuter fidèlement en lieu et place du **LOUEUR** toutes les clauses, charges et conditions du bail des locaux sus-analysé. Il déclare en avoir reçu communication et en avoir connaissance et se soumettre à toutes ses conditions, le tout de manière que son **LOUEUR** ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Au surplus, il sera, pendant toute la durée du bail, subrogé dans tous les droits et obligations résultant, au profit ou à la charge du **LOUEUR**, du bail desdits locaux.

DUREE

La location-gérance est consentie et acceptée pour une durée qui commencera à courir à compter du **2 octobre 2023** pour se terminer le **1^{er} octobre 2025**.

Elle se terminera automatiquement à cette date sans qu'il soit besoin pour le **LOUEUR** d'adresser un congé au **LOCATAIRE-GERANT**, sauf aux parties à la renouveler en cas d'accord des deux parties.

La durée du contrat ne pourra pas, en tout état de cause, si c'est le cas, excéder celle du bail des locaux ou de son renouvellement. La résiliation du bail entraînera, en outre, la résiliation de la location-gérance.

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

CHARGES ET CONDITIONS

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

Non-garantie

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

Mode d'exploitation

Le **LOCATAIRE-GERANT** devra exploiter le fonds selon les meilleurs usages professionnels et respecter notamment les heures d'ouverture, et ne rien faire qui entraînerait une dépréciation de celui-ci, le **LOUEUR** n'assurant aucune responsabilité relativement à cette exploitation.

Il devra conserver au fonds loué sa destination (sauf à y ajouter des activités connexes et complémentaires, mais dans les limites imposées par le bail commercial), son genre d'activité, l'enseigne et le nom commercial.

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

Correspondance - Factures

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

En outre, à compter de son entrée en jouissance, le **LOCATAIRE-GERANT** aura le droit de recevoir et d'ouvrir toute la correspondance adressée au siège du fonds même si cette correspondance est au nom du **LOUEUR**. Il conservera celle relative à l'exploitation du fonds pour la période postérieure à son entrée en jouissance, mais il sera tenu de transmettre sans délai au **LOUEUR** la correspondance personnelle de ce dernier ainsi que les lettres, plis, relevés, factures et, en général, toutes les pièces se référant à des opérations antérieures au commencement de son exploitation.

Mobilier - Matériel - Entretien

1° - en cours de location-gérance :

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

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

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

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

2° - en fin de location-gérance :

Le **LOCATAIRE-GERANT** restituera au **LOUEUR** les objets et matériel sus-énoncés ainsi que tous ceux venant en remplacement, sans indemnité à la charge du **LOUEUR**.

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

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

Marchandises

Les parties déclarent qu'il n'y a aucune marchandise.

À la fin de la **LOCATION-GERANCE** ou de ses renouvellements, quelle qu'en soit la cause, le **LOCATAIRE-GERANT** devra reprendre les marchandises alors existantes.

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

À la fin de la location-gérance, le **LOUEUR** ne sera pas tenu de reprendre le stock existant. En conséquence, le **LOCATAIRE-GERANT** s'oblige à le retirer à ses frais lors de son départ.

Assurances liées à l'exploitation

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

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

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

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

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

Abonnements - impôts et taxes

Le **LOCATAIRE-GERANT** remboursera sur simple demande la taxe foncière au **LOUEUR**

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

Il acquittera également à compter de son entrée en jouissance, en plus de la redevance de location-gérance, les impôts et contributions, taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale et taxes diverses auxquelles le fonds est assujéti même si celles-ci sont établies au nom du **LOUEUR**. Néanmoins, ce dernier conservera à sa charge les impôts et taxes strictement personnels et non récupérables auxquels la redevance ci-après stipulée pourra donner lieu.

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

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

Il est fait observer que le **LOUEUR**, s'il était durant son activité assujéti à la contribution foncière des entreprises le reste bien que cette activité soit mise en location-gérance.

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

Livres de commerce - comptabilité

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

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

Le **LOUEUR** aura le droit de se faire communiquer sur place les livres de comptabilité du **LOCATAIRE-GERANT** et tous les documents relatifs aux charges et obligations résultant pour ce dernier de l'exploitation du bien, et ce deux fois par an, en se faisant accompagner, s'il le juge utile, d'un expert-comptable ou d'un conseil régulièrement inscrit dont il supportera le coût de l'intervention.

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

Effets du contrat vis-à-vis des créanciers

1° - Créanciers du LOUEUR

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

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

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

Un extrait " K BIS " délivré par le Greffe à la date du 5 septembre 2023 et également annexé ne révèlent l'existence d'aucune mention particulière pouvant altérer la faculté du **LOUEUR** de contracter librement.

2° - Créanciers du LOCATAIRE-GERANT

Le **LOCATAIRE-GERANT** s'oblige à acquitter exactement à l'échéance toutes les dettes et charges de toute nature relatives à l'exploitation du fonds de commerce, le tout de manière à ce que le **LOUEUR** ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet et

que la solidarité prévue à l'article L 144-7 du Code de commerce ne puisse être mise en application.

Conformément aux dispositions de l'article L 144-7 du Code de commerce, le **LOUEUR** sera tenu solidairement responsable avec le **LOCATAIRE-GERANT** des dettes contractées par celui-ci à l'occasion de l'exploitation du bien.

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

3° - Solidarité fiscale

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

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

Cession - sous-location

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

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

PACTE DE PREFERENCE

Pour le cas où le **LOUEUR** se déciderait à vendre le fonds ci-dessus désigné au cours de la présente location-gérance, **et pour une durée limitée à celle de la Promesse de vente contenue au paragraphe II ci-après**, il sera tenu de faire connaître au **LOCATAIRE-GERANT**, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant de réaliser la vente, l'identité de la personne avec laquelle il sera d'accord pour vendre et l'intégralité des conditions de la vente.

A égalité de prix et de conditions, le **LOUEUR** devra donner la préférence au **LOCATAIRE-GERANT** sur toutes autres personnes.

En conséquence, le **LOCATAIRE-GERANT** aura le droit d'exiger que le bien dont il s'agit lui soit vendu par priorité à tout acquéreur, aux mêmes conditions. A cet effet, le **LOCATAIRE-GERANT** aura un délai de trente jours francs partant du jour de la réception de la notification des conditions de la vente projetée pour user de son droit de préférence. Si son acceptation n'est pas parvenue au **LOUEUR** dans ce délai, il sera définitivement déchu de son droit de préférence.

Le **LOUEUR** précise que cette clause ne pourra jouer en cas de mutation à titre gratuit, mais s'engage à imposer à son donataire ou légataire l'obligation de respecter le pacte de préférence pour le cas où le donataire ou le légataire voudrait disposer à titre onéreux du bien avant l'expiration de la présente location-gérance.

En outre, il est convenu :

- Qu'en cas de vente aux enchères publiques, par adjudication volontaire ou judiciaire, le **LOUEUR** ou ses ayants droit et représentants seront tenus, trente jours au moins avant l'adjudication, de faire sommation au **LOCATAIRE-GERANT** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de prendre connaissance du cahier des charges avec indication des date, lieu et heure fixés pour l'adjudication. Dans ce cas, le délai ci-dessus prévu pour l'option ne jouera pas, le **LOCATAIRE-GERANT**, pour bénéficier de son droit de préférence, devra déclarer son intention de se substituer au dernier enchérisseur aussitôt après l'extinction du dernier feu mettant fin à l'enchère et avant la clôture du procès-verbal, sauf à tenir compte de l'éventuelle surenchère où le droit de préférence pourra de nouveau, le cas échéant, s'exercer. A défaut pour le **LOCATAIRE-GERANT** de se porter adjudicataire de la manière sus-indiquée, le droit de préférence lui profitant sera définitivement purgé.

- Que le droit de préférence conféré aux présentes est strictement personnel au **LOCATAIRE-GERANT**, ce droit est intransmissible de quelque manière que ce soit.

En cas d'exercice du droit de préférence, l'acte de cession sera rédigé par l'Office notarial dénommé en tête des présentes et les frais, droits et honoraires de cet acte seront supportés par l'acquéreur.

En cas de levée d'option, si le **LOUEUR** est propriétaire des murs à cette époque ou s'il a transmis cette propriété à titre gratuit à ses ayants droit, la mise à disposition des locaux où le fonds est exploité sera transformée en un bail commercial.

Vente

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

Le tout sous peine de tous dommages-intérêts à la charge du **LOUEUR** et sans préjudice du droit pour le **LOCATAIRE-GERANT** d'invoquer en tout état de cause l'opposabilité des présentes conventions vis-à-vis du **CESSIONNAIRE**.

Plus-values apportées au fonds de commerce

Il est convenu entre les parties que le **LOCATAIRE-GERANT** ne pourra en toute hypothèse pas se prévaloir du bénéfice des dispositions de l'article L 145-46 du Code de commerce et le **LOUEUR** ne sera pas tenu de lui verser l'indemnité correspondant à la plus-value éventuellement apportée soit au fonds, soit à la valeur locative de l'immeuble par les améliorations matérielles effectuées par le **LOCATAIRE-GERANT** si ce dernier devenait ultérieurement propriétaire des locaux dans lesquels le fonds est exploité.

Clause de non-concurrence

Pendant la durée du contrat de **LOCATION-GERANCE et de ses renouvellements**, le **LOUEUR** pourra librement s'intéresser directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, à l'exploitation d'un fonds de même nature ou similaire. Le présent contrat de location-gérance ne comporte donc aucune clause de non concurrence pour le **LOUEUR**.

Les exigences édictées par l'article 1628 du Code civil aux termes duquel "*Quoiqu'il soit dit que le vendeur ne sera soumis à aucune garantie, il demeure cependant tenu de celle qui résulte d'un fait qui lui est personnel : toute convention contraire est nulle*".

Par suite, le **CEDANT** ne peut être déchargé de l'obligation légale de garantie qui est d'ordre public, les manœuvres permettant la reprise ou la conservation de la clientèle et amenant une concurrence déloyale ne pouvant être limitées dans le temps.

Contrat en cours

Il n'existe à ce jour aucun contrat en cours susceptible de devoir faire l'objet d'une reprise par le **LOCATAIRE GERANT**.

Personnel

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

REDEVANCE - INDEXATION

Redevance

La présente location-gérance est consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle de **VINGT ET UN MILLE SIX CENT EUROS HORS TAXES (21.600,00 € H.T.) et hors charges** payable mensuellement et d'avance le 1^{er} de chaque mois et pour la première fois le jour de la signature des présentes.

Il est stipulé ce qui suit :

1° - En cas de retard dans le règlement des redevances, celles-ci porteront automatiquement intérêts au taux de HUIT (8) pour cent l'an à compter du jour où le règlement est dû sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure, mais sans que la présente clause puisse, d'une part, autoriser le **LOCATAIRE-GERANT** à différer le paiement exact de sa redevance et, d'autre part, empêcher le **LOUEUR** d'user du bénéfice de la clause résolutoire ci-après stipulée.

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

Provision sur charges

En sus de la redevance ci-dessus, le **LOCATAIRE-GERANT** versera au **LOUEUR** une provision sur charges d'un montant de **CINQUANTE EUROS (50,00 euros)** par mois.

Indexation

La redevance ci-dessus stipulée sera exigible sans variation pour la première année de la location.

La première révision s'effectuera à la date anniversaire du présent contrat, **soit le deux octobre deux mille vingt-quatre (02/10/2024)** et pour les révisions suivantes chaque année à la même date anniversaire, et ce automatiquement sans que le **LOUEUR** ait à formuler de demande particulière à cette fin.

Cette variation annuelle et automatique sera proportionnelle à la variation de l'indice ILC publié par l'INSEE.

Elle s'effectuera de la manière suivante :

Le cours de l'indice de base est de : 128.68 (1er trimestre 2023).

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

Il est en outre précisé :

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

DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des redevances ci-dessus stipulées en principal, frais, accessoires et taxes, et de l'exécution des charges et conditions de la présente location-gérance, le **LOCATAIRE-GERANT** a remis au **LOUEUR**, qui le reconnaît et lui en donne quittance, la somme de SEPT MILLE DEUX CENT EUROS (7 200 €) à titre de dépôt de garantie.

Dont quittance

Ce dépôt sera restitué en fin de contrat au **LOCATAIRE-GERANT** par le **LOUEUR**, et ce sans intérêts, après qu'il aura justifié avoir rempli toutes les obligations lui incombant en vertu des présentes et avoir payé l'intégralité des impôts, taxes et charges sociales, dus par lui du fait de sa gérance.

II – PROMESSE DE CESSIION DE FONDS

Par les présentes, le **LOUEUR** promet de céder au **LOCATAIRE-GERANT** le fonds de commerce objet des présentes, sous les conditions ci-après définies.

Le **LOCATAIRE-GERANT** accepte la présente promesse en tant que telle et se réserve la faculté de demander ou non sa réalisation selon qu'il avisera.

Si le **LOCATAIRE-GERANT** choisit de ne pas lever l'option, la promesse de vente sera caduque, sans indemnité de part ni d'autre.

En raison de l'acceptation de la promesse unilatérale de vente par le **LOCATAIRE-GERANT** en tant que simple promesse, il s'est formé entre les parties une convention de promesse unilatérale dans les termes de l'article 1124 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel et ce conformément au deuxième alinéa dudit article.

Il en résulte notamment que :

1°) Le **LOUEUR** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **LOCATAIRE-GERANT** aux conditions des présentes ;

2°) De convention expresse entre les parties, toute rétractation unilatérale de la volonté du **LOUEUR** sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès du **LOCATAIRE-GERANT**. En outre, le **LOUEUR** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

3°) Chacune des parties entend se réserver le bénéfice de l'article 1221 du Code civil, lequel dispose que le créancier d'une obligation peut, après une mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature, sauf si cette exécution est impossible ou s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier, la réparation s'effectuant alors par équivalent.

DELAJ

Le **LOCATAIRE-GERANT** aura la faculté de lever l'option d'achat à partir du **1^{er} mars 2025, expirant le 30 septembre 2025**.

A défaut de levée d'option dans le délai de six (6) mois à compter de cette date (1^{er} mars 2025), la promesse de vente sera caduque.

En cas de carence du **LOUEUR** pour la réalisation de la cession, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du **LOCATAIRE-GERANT** de l'expiration du délai ci-dessus fixé.

REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement sur le compte du notaire soussigné d'une somme correspondant :
 - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
 - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
 - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
 - et de manière générale de tous comptes et proratas.
- Soit par la levée d'option faite par le **LOCATAIRE-GERANT** à l'intérieur de ce délai, suivie de la signature de l'acte authentique de vente dans le délai visé ci-dessus. Si la levée d'option a lieu alors que des conditions suspensives sont encore pendantes, elle n'impliquera pas renonciation à celles-ci, sauf volonté contraire exprimée par le **LOCATAIRE-GERANT**.

Cette levée d'option sera effectuée par le **LOCATAIRE-GERANT** auprès de Maître Isabelle SERIE notaire à ISSOIRES par lettre recommandée avec accusé de réception ; elle devra être accompagnée, pour être recevable, du versement sur le compte dudit notaire d'une somme correspondant :

- au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes (étant précisé que, pour la partie du prix payé au moyen d'un emprunt, il convient de justifier de la disponibilité des fonds ou d'une offre de prêt acceptée),
- à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
- à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
- et de manière générale de tous comptes et proratas.

DESIGNATION

Un fonds de commerce de sandwicherie, sis à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 139 rue de Billancourt et comprenant les éléments suivants :

- la clientèle, l'enseigne, le nom commercial et l'achalandage y attachés ;
- le droit à la jouissance des lieux où est exploité le fonds pour toute la durée du contrat, selon les modalités ci-après définies ;
- le matériel, le mobilier commercial et l'outillage servant à l'exploitation, savoir :
 - Une vitrine réfrigérée
 - Un réfrigérateur à boissons
 - Deux manges debout avec leurs tabourets
 - Deux tables réfrigérées positives
 - Une armoire frigorifique
 - Un four
 - Une plonge
 - Une table
 - La décoration, ainsi que les présentoirs

Tel que le fonds existe et comporte sans aucune exception ni réserve.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le **LOCATAIRE-GERANT** sera propriétaire du fonds à compter du jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes, et il en aura la jouissance à compter du même jour, dès ce moment il prendra le titre de successeur du **LOUEUR**.

Les parties sont informées, si elles venaient à décider d'une prise de possession anticipée :

- du risque de résiliation du bail commercial pour non-respect de l'obligation d'exploitation personnelle dans le local, sauf à obtenir l'accord du bailleur ;
- du risque d'encourir une amende civile pour cause de non-respect de l'information préalable des salariés ;
- des risques inhérents à la charge financière des contrats de travail en cours ;
- des risques liés à l'assurance, sauf à obtenir l'accord de l'assureur ;
- des risques liés aux impôts directs et à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- des risques de majorations et pénalités pour défaut d'accomplissement des formalités d'enregistrement de la mutation dans la mesure où cette formalité serait accomplie plus d'un mois après l'entrée en possession.

PRIX

En outre la cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (65 000,00 EUR) en ce compris le matériel sus-désigné.**

À ce prix s'ajouteront les frais d'acquisition dont les honoraires dus au Notaire soussigné.

Lequel prix sera payé comptant le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes.

CONDITIONS

Si la vente se réalise, elle se fera, à charge pour le **LOCATAIRE-GERANT** devenu cessionnaire :

1 - de prendre le fonds cédé et les éléments dont il se compose dans l'état où ils se trouvent actuellement. L'acquéreur, devra en outre exécuter et accomplir toutes les charges et obligations du bail cédé dans la mesure où il est relaté aux présentes, notamment de payer les loyers à leurs échéances exactes de manière que le vendeur ne soit pas recherché à ce sujet ;

2 - de continuer les assurances concernant le fonds vendu et les abonnements souscrits auprès de diverses compagnies concessionnaires de service public ;

3 - d'acquitter à partir du jour de l'entrée en jouissance les contributions et charges de toute nature, ainsi que la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, auxquelles le fonds est assujéti, même si les quittances sont établies au nom du vendeur ;

Le **LOCATAIRE-GERANT** remboursera le prorata de la CET.

4 - de satisfaire à toutes les obligations de ville, de police et de régie corporative et professionnelle ;

Si le **LOUEUR** bénéficie dans le cadre de l'exploitation du fonds d'un droit de terrasse sur le domaine public, celui-ci est annulé de plein droit par la cession, par suite le **LOCATAIRE-GERANT** devra alors faire son affaire personnelle de l'obtention d'une nouvelle autorisation.

5 - de supporter les contrats de travail et tous autres contrats ;

6 - de payer tous les frais, droits et honoraires de la vente, ainsi que ceux qui en seront la suite et la conséquence.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION

Pas d'indemnité d'immobilisation.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente convention est subordonnée aux conditions suspensives suivantes dont les unes sont stipulées dans le seul intérêt du **LOUEUR** et les autres dans celui exclusif du **LOCATAIRE-GERANT**.

Condition suspensive stipulée dans l'intérêt du LOUEUR

Le paiement effectif du prix tel qu'indiqué ci-dessus et la consignation des frais de l'acte, ainsi que la signature de l'acte constatant la réalisation des présentes, nécessaires pour l'acte de réalisation, conditionneront le transfert du droit de propriété au profit du **LOCATAIRE-GERANT** et devront intervenir au plus tard à la date indiquée au paragraphe « DUREE - MODE DE REALISATION ».

Conditions suspensives stipulées dans l'intérêt du LOCATAIRE-GERANT

1°/ L'obtention des pièces d'urbanisme d'usage et autres ne révélant pas de mesures ou servitudes spéciales ou particulières non indiquées aux présentes, susceptibles de déprécier notablement et présentement la valeur de l'immeuble et donc du fonds, ou de nature à s'opposer à la vente.

S'il veut user de cette condition pour ne pas réaliser la vente et obtenir la restitution de l'indemnité versée par lui, le **LOCATAIRE-GERANT** devra faire connaître son intention par lettre recommandée avec avis de réception expédiée dans le délai maximum de huit jours francs à compter de la date à laquelle ces renseignements d'urbanisme auront été portés à sa connaissance.

A défaut d'avoir manifesté son intention de ne pas réaliser la vente pour cette cause, dans le délai prévu, le **LOCATAIRE-GERANT** sera déchu de plein droit du bénéfice de la présente condition suspensive et ne pourra en exciper pour ne pas réaliser la vente et demander la restitution de l'indemnité versée par lui.

2°/ La justification qu'aucun droit de préemption pouvant exister notamment au profit de la commune ne soit exercé.

3°/ La justification, au notaire désigné, d'une origine de propriété assurant au **LOCATAIRE-GERANT** la propriété incommutable du fonds ci-dessus désigné, et de la remise audit notaire de toutes les pièces et renseignements nécessaires à l'établissement de l'acte.

4°/ La justification de l'exactitude des déclarations faites par le **LOUEUR** aux présentes sous le titre « DECLARATIONS » et la non-révélation entre aujourd'hui et l'acte de cession d'éléments susceptibles de remettre en cause le bail commercial ;

5° - La délivrance d'un extrait « Kbis » et d'un état du Greffe du Tribunal de commerce ne révélant aucune mention susceptible de faire obstacle à la réalisation des présentes, et notamment d'inscription de nantissement et privilège garantissant des créances dont le solde restant dû, majoré des accessoires et des frais de radiation serait, avec le cas échéant tout autre passif connu, supérieur au prix de vente convenu aux présentes.

Défaut de réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives

A défaut d'accomplissement, dans les conditions et délais prévus, de l'une quelconque des conditions suspensives ci-dessus stipulées les présentes seront caduques et de nul effet, chacune des parties se trouvant déliée de ses engagements, sans indemnité de part ni d'autre.

Toutefois :

- si le défaut d'obtention du ou des prêts éventuellement sollicités résultait de la faute du **LOCATAIRE-GERANT**, notamment absence de demande, non production des justifications utiles, fausses déclarations, la condition suspensive sera, conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil, réputée accomplie et l'indemnité d'immobilisation conservée par le **LOUEUR** ;
- le **LOCATAIRE-GERANT** aura toujours la faculté de renoncer au bénéfice de l'une des conditions suspensives ci-dessus stipulées en sa faveur, et ce dans le délai de réalisation de la présente promesse.

DUREE ET MODE DE REALISATION

La levée de la présente promesse devra être faite par le **LOCATAIRE-GERANT** par lettre recommandée avec accusé de réception au notaire désigné avant la date prévue pour la signature de l'acte authentique réitérant les présente telle que ci-dessus indiquée.

En cas de levée de la présente promesse, la réalisation des présentes sera constatée par acte authentique reçu par le Notaire, aux frais du **LOCATAIRE-GERANT**, à la date ci-dessus indiquée.

La prise de possession du fonds de commerce se fera le même jour.

En cas de levée de la promesse de vente et si l'une ou l'autre partie venait à refuser de réaliser les présentes conventions, elle y sera contrainte par tous les moyens et voies de droit en supportant tous les frais de poursuites, de justice et tous droits et amendes, et devra verser à l'autre partie à titre de dommages-intérêts une somme de DIX POUR CENT (10%) du prix de vente, sans préjudice pour l'autre partie d'agir en exécution forcée.

Le **LOUEUR** est en outre averti que le prix se rapportant au fonds de commerce ne pourra lui être versé que, conformément à la législation en vigueur, après l'expiration des délais d'opposition de solidarité fiscale et d'éventuelle surenchère et aussi sur justificatif par le **LOUEUR** :

- 1 - de la radiation des inscriptions qui pourraient grever le fonds ;
- 2 - de la mainlevée des oppositions qui auraient pu être pratiquées dans le délai et la forme prévus par la loi ;
- 3 - du paiement de toutes dettes fiscales réclamées pendant le délai de solidarité.

Le tout de manière que le **LOCATAIRE-GERANT** ne soit jamais l'objet d'aucune poursuite du chef des créanciers du **LOUEUR** et ne subisse aucun trouble dans son exploitation.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

CLAUSE RESOLUTOIRE

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

A défaut par le **LOCATAIRE-GERANT** d'exécuter une seule de ces conditions et notamment de payer la redevance aux échéances convenues, le présent contrat de location-gérance sera résilié de plein droit un mois après un commandement de payer ou d'exécuter fait par exploit d'Huissier resté sans effet et contenant déclaration par le **LOUEUR** de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

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

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

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

DIAGNOSTICS

Le dossier de diagnostics techniques a été établi par le Cabinet YODIAG, 10 Rue de Penthièvre, 75008 Paris, le 25 janvier 2022.

Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

- Amiante,
- Etat parasitaire,
- Electricité,

- Diagnostic de performance énergétique.

Le **LOCATAIRE-GERANT** reconnaît en avoir pris connaissance.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

Protection de l'environnement

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

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

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

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

DROIT D'ENREGISTREMENT

L'acte sera soumis au droit d'enregistrement aux frais du **LOUEUR**.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties déclarent faire élection de domicile en leur siège social respectif.

En cas de modification, la partie ayant transféré son siège social en informera sans délai l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Pour la validité des oppositions, domicile est élu à l'adresse du fonds 139 rue de Billancourt 92100 Boulogne-Billancourt

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles, le preneur n'étant pas un

partenaire commercial du bailleur pouvant impliquer une soumission de l'un vis-à-vis de l'autre, en ce sens qu'ils n'ont pas de relations commerciales suivies dans des activités de production, de distribution ou de services.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une des parties. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil "*Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

Fait à Boulogne-Billancourt

Le 26 septembre 2023

Par signature électronique YOUSIGN,

LITTLE GOTHAM

Loïc COLAS DES FRANCS

MEZE SHOP

Bassam BERRJ