

2.3. ENONCIATION DU BAIL COMMERCIAL

Le bail concernant les locaux dans lesquels est exploitée le fonds objet des présentes, et dont un exemplaire a été remis au Cessionnaire dès avant la signature des présentes, est soumis au régime des baux commerciaux codifié aux articles L. 145-1 et suivants du Code de Commerce donnant droit notamment au renouvellement du droit au bail ou à défaut au paiement d'une indemnité d'éviction en application de l'article L. 145-14 du Code de Commerce.

Le bail des locaux dans lesquels est exploité le fonds artisanal et de commerce objet des présentes a été consenti aux termes d'un acte authentique reçu le 19 février 2013 par Maître Philippe RAQUIN, Notaire Associé de la société civile Professionnelle « Jean LABARRIERE et Philippe RAQUIN, notaires associés » titulaire d'un office Notariat à la résidence de CHARLIEU (Loire), par la Société « GUILIA », Société civile immobilière au capital de 1 000 €, dont le siège est sis 26, rue David Martin, 05000 GAP, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GAP sous le numéro 752 736 553 au profit du Cédant, la société « LES DAUPHINS ».

Ledit bail commercial a été consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives commençant à courir rétroactivement le 1^{er} septembre 2012 pour se terminer le 31 août 2021.

DESCRIPTION DES LIEUX

Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Un ensemble immobilier situé 26, place de La République, 05000 GAP :

Dans l'ensemble immobilier en copropriété à usage de commerce et d'habitation élevé sur trois étages sur rez-de-chaussée à usage commercial.

Cadastré :

Prefixe	Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
	CN	136	RUE DAVID MARTIN	00ha02a31ca	Sol

JRy
AA
C4
P4

Désignation :

-Lot numéro un (1) :

Au rez-de-chaussée, un local commercial et ses dépendances.
Et les trois cent seize millièmes (316/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et deux pièces à l'étage d'une superficie d'environ 30 m² d'après les titres, à usage de réserve, accessibles par un escalier intérieur depuis le rez-de-chaussée.

Tels que lesdits BIENS existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Etat descriptif de division du règlement de copropriété :

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître GABET, Notaire à TALLARD le 21 juin 1984 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de GAP le 31 juillet 1984, volume 6769, numéro 27.

Ledit état descriptif de division – règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître GABET, notaire à TALLARD, le 24 juin 1986, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de GAP le 29 juillet 1986, volume 7293, numéro 9.
- aux termes d'un acte reçu par Maître GABET, notaire à TALLARD le 2 août 1991, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de GAP le 25 septembre 1991, volume 1991P, numéro 5977.

DESTINATION DES LIEUX

Le bail précise *in litteram* :

*« Les locaux faisant l'objet du présent bail devront être consacrés par le "Preneur" à l'exploitation de son activité de **BOULANGERIE, PATISSERIE, CONFISERIE, CHOCOLATERIE, GLACIER, TRAITEUR** à l'exclusion de toute autre même temporairement.*

Toutefois, le "Preneur" pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L.145-47 du Code de commerce (déspécialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L.145-48 du même Code (déspécialisation plénière. »

LOYER

Le bail stipule, successivement :

Prix et accessoires :

« Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de VINGT-CINQ MILLE DEUX CENTS EUROS (25 200,00 EUR) que le "Preneur" s'oblige à payer au domicile ou siège du « Bailleur » ou en tout autre endroit indiqué par lui, en douze termes égaux de DEUX MILLE CENT EUROS (2 100,00 EUR) chacun.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

Jfy
CM

En ce non compris le montant éventuel de la provision sur charges à verser par le PRENEUR au BAILLEUR, que ce dernier communiquera au vu des appels de charges par le syndic et dont la régularisation aura lieu après l'approbation des comptes annuels.

Ce loyer sera payable d'avance les premiers de chaque mois et pour la première fois le 1er septembre 2012.

Le loyer est soumis à la TVA au taux actuellement en vigueur.

Révision légale du loyer :

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L. 145-37, L.145-38 et R.145-20 du Code de commerce.

Indexation du loyer. :

Les parties conviennent d'indexer le loyer sur l'indice national du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera tous les trois ans à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors de la précédente révision.

Il est précisé en tant que de besoin que le dernier indice connu à ce jour est celui du 3ème trimestre de l'année 2012 (1648).

L'application de cette clause d'indexation se fera à l'initiative du « Bailleur » dès la publication de l'indice.

La demande de révision doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Au cas où, à l'expiration de trois années de loyers, une ou plusieurs échéances afférentes à cette période resteraient impayées, le montant de base de chaque fraction impayée sera réévalué en se référant au dernier indice publié à la date du paiement effectif de cette fraction sans que la présente stipulation autorise le "Preneur" à se libérer après la date normale d'échéance et sans que le montant de la fraction impayée réévaluée comme il vient d'être dit puisse être inférieur au montant effectivement dû à la date prévue pour son exigibilité.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du bien objet des présentes, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

*JRy all
P/ cy*

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le "Preneur" à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer. »

En exécution des stipulations qui précèdent, le loyer a été conventionnellement révisé et se trouve à la date de conclusion des présentes fixé à la somme annuelle en principal de VINGT SIX MILLE CINQ CENTS EUROS (26 500,00 €) Hors Taxes.

Impôts - charges :

1°) - Le "Preneur" devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le « Bailleur » pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur paiement, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°)-En sus du loyer, le preneur remboursera au bailleur :

- Les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris la taxe foncière dans la proportion des DEUX/TIERS,*
- les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives ;*
- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire.*

3°) - Le "Preneur" acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le « Bailleur » ne soit jamais inquiété à ce sujet.

DEPOT DE GARANTIE

« A la garantie du paiement régulier des loyers ci-dessus stipulés, en principal, intérêts, frais et accessoires et de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le "Preneur" a versé entre les mains du "Bailleur" la somme de QUATRE MILLE DEUX CENTS EUROS (4 200,00 EUR), à titre de dépôt de garantie.

Cette somme sera conservée par le "Bailleur" pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le "Preneur" pourrait devoir au "Bailleur" à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux. Le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au "Preneur", ce dépôt de garantie restera acquis au Bailleur" de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres. En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être augmentée dans la même proportion. »

Compte tenu de l'acquisition concomitante des locaux appartenant à la SCI GUILIA, le CEDANT fera son affaire personnelle de la restitution de son dépôt de garantie auprès de la SCI GUILIA, à charge pour le CESSIONNAIRE de déposer son propre dépôt de garantie entre les mains du nouveau propriétaire des locaux.

JF *CA*
RA *GM*

DU RENOUVELLEMENT - PROROGATION

Conformément aux articles L.145-8 et L.145-9 du Code de Commerce, le preneur d'un bail commercial a droit au renouvellement de celui-ci, à moins que le bailleur ne lui donne congé, et ce, au moins six mois à l'avance et en contrepartie du versement d'une indemnité d'éviction.

OBLIGATION, INTERDICTION, CLAUSES PARTICULIERES

Enoncé *in litteram* de l'article « CESSION SOUS-LOCATION » du bail commercial

Le "Preneur" ne pourra céder son droit au présent bail ou sous-louer les lieux en dépendant, en tout ou en partie, sans le consentement du Bailleur" sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

Le "Preneur" demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du présent bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux, et ce pendant la durée restant à courir de la période de neuf ans au cours de laquelle la cession ou la sous-location aura été consentie, ainsi que lors de la tacite prorogation du bail. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L.622-15 du Code de commerce (sauvegarde), de l'article L.631-14 alinéa premier (redressement judiciaire), de l'article L.641-12 alinéa cinquième du même code, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

En outre, toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, en présence du « Bailleur ». Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la remise de l'acte de cession. »

Intervention du BAILLEUR :

Le Bailleur intervenant aux présentes déclare :

- Dispenser les Parties de procéder à la présente cession par acte authentique et accepter que celle-ci intervienne par acte sous-seing privé,
- Dispenser les Parties de signification du présent acte de cession dans les formes de l'article 1690 du code civil et accepter qu'un exemplaire de l'acte lui soit adressé par simple courrier recommandé avec accusé de réception,
- Confirmer son accord et son engagement de procéder dans les jours à venir à la cession de l'ensemble immobilier sis 26, rue de La République, 05000 GAP, moyennant le prix de cession de CINQ CENT MILLE EUROS (500 000,00 €) au profit de l'Acquéreur ou toute personne qu'il viendrait à se substituer, laquelle cession est essentielle et déterminante de la signature de la présente cession de fonds de commerce.

JR

GM

CY PJ

