

BAIL COMMERCIAL

I/-

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à GAP du 19 Avril 1975, enregistré à Gap le 21 Avril 1975 folio 14 numéro 164/18, M. Marcel GARNIER comparant a donné à bail

A M. Robert ROSTAN, demeurant à GAP, route de Veynes, et à M. Raymond LAURENT, demeurant à GAP,

Les locaux suivants dépendants d'un immeuble situé à GAP, Place de la République consistant en un magasin avec arrière magasin et toilette au rez-de-chaussée de l'immeuble,

Pour une durée de 9 ans à compter du 1^{ier} mai 1975 pour finir le 1^{ier} mai 1984, moyennant un loyer annuel de quatre mille huit cents francs (4.800 F) pour la première année, cinq mille quatre cents francs (5.400 F) pour la deuxième année, et six mille francs (6000 F) à compter de la troisième année, révisable triennale ment ; le loyer étant payable trimestriellement et d'avance.

Ce bail contient la clause suivante relative à la cession du droit de bail, littéralement retranscrite :

Les preneurs auront la faculté de céder leur droit au bail soit à l'acquéreur de leur fonds de commerce soit encore à toute personne notoirement solvable, désireuse d'exploiter dans les locaux, un fonds de commerce destiné à l'alimentation mercerie, textiles, droguerie, appareils électroménagers, radio, télévision, optique, vêtements, parfumerie miroiterie, horlogerie, tapisserie, bazar, ameublement, ébénisterie, salon de coiffure, esthéticienne, pédicure. Cette énumération est limitative.

La cession devra intervenir par acte authentique auquel le bailleur sera appelé. Une grosse de l'acte sera remise gratuitement au preneur.

Ce bail a fait l'objet d'un avenant également sous seing privé en date à GAP du 20 Avril 1977, intervenu entre MM. GARNIER, ROSTAN et LAURENT.

Il a été convenu aux termes de celui-ci que M. ROSTAN devenait seul locataire des locaux sus désignés.

II/

M. ROSTAN a demandé le renouvellement du bail ci-dessus énoncé suivant exploit de Me DUMAS, Huissier de Justice à GAP, du 19 décembre 1983.

Suivant exploit de Me LEYNAUD, Huissier de Justice à GAP, du 13 décembre 1983, M. GARNIER a fait délivrer à M. ROSTAN un congé avec offre d'indemnité d'éviction.

Suivant acte reçu par le notaire soussigné le 29 juin 1985, Mme Rose ALMAVIVA veuve de M. Robert ROSTAN, agissant en son nom personnel et comme mandataire de sa fille, Mlle Anne Marie ROSTAN

A cédé à M. Jean PEYTRAL un fonds de commerce de vente et de réparation de petit matériel agricole sis et exploité à GAP, 8 Place de la République, connu sous le nom de ETABLISSEMENTS ROSTAN, comprenant notamment : « le droit au bail des locaux où ce fonds est exploité résultant d'un acte sous seing privé en date à GAP du 19 Avril 1975 et d'un avenant à ce bail, également sous seing privé en date à GAP du 20 Avril 1977 ».

Audit acte étaient intervenus M. et Mme GARNIER qui ont déclaré prendre

acte de la cession de bail résultant de la vente du fonds de commerce et dispenser le notaire soussigné de leur faire la signification prescrite par l'article 1690 du Code Civil.

III/-

Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le 18 septembre 1985, M. et Mme GARNIER ont renouvelé au profit de M. Jean Guy PEYTRAL susnommé le bail commercial des locaux situés à GAP, Place de la République, décrits comme étant au rez-de-chaussée de l'immeuble, consistant en un magasin, un arrière magasin et sanitaire (WC, lavabo, chauffe-eau), pour une durée de neuf ans à compter du 1^{er} juillet 1985 jusqu'au 30 juin 1994, avec faculté pour le preneur de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

La destination des lieux avait été fixée comme devant être affectée à l'exploitation d'un fonds de commerce de motoculture, outillage de jardin, petit outillage agricole ou encore d'alimentation, mercerie, textiles, droguerie, appareils électroménagers, radiotélévision, optique, vêtements, parfumerie, miroiterie, bijouterie, horlogerie, tapissier, bazar, ameublement, ébénisterie, salon de coiffure, salon d'esthéticienne, pédicure, cette énumération étant limitative. Le loyer avait été fixé de manière progressive pour atteindre 15.600 F par an à partir de la quatrième année et susceptible de subir les révisions triennales en fonction de l'indice de l'INSEE.

Ce bail commercial contenait également la stipulation d'un droit de préférence au profit du bailleur dans les termes suivants, littéralement rapportés.

DROIT DE PREFERENCE

Pour le cas où pendant une durée de VINGT (20) années le preneur se déciderait à vendre son fonds de commerce qu'il a acquis des consorts ROSTAN aux termes de l'acte susvisé du 29 juin 1985, ou le droit au bail objet des présentes, il est convenu ce qui suit :

Le preneur (ou ses ayants droit ou ayants cause) devra faire connaître au bailleurs aux présentes, par lettre recommandée avec accusé réception ou autrement, avant de réaliser la vente du fonds de commerce ou, le cas échéant la cession du droit au bail pour le cas où elle serait possible, les noms, prénoms, profession et domicile de l'amateur intéressé, le prix offert par lui, ses modalités de paiement et les conditions générales de l'opération envisagée.

A égalité de prix et conditions, le preneur vendeur ou cédant devra donner la préférence au bailleur sur tout autre amateur et, en conséquence, ce dernier aura le droit d'exiger que le fonds de commerce ou le droit au bail lui soit vendu à un prix égal à celui offert par le tiers et aux mêmes conditions.

Le bailleur, s'il décide d'être acquéreur, aura un délai de huit jours à partir de la réception de la notification des conditions de la vente projetée pour user de son droit de préférence et un nouveau délai de quarante cinq jours à compter de la réception par le preneur de la lettre recommandée avec accusé de réception faisait connaître l'acceptation du bailleur, pour passer l'acte et payer le prix.

Si l'acceptation n'est pas parvenue au vendeur dans ce délai, le bailleur sera définitivement déchu de ses droits ; il en sera de même si, ayant usé de son droit, il n'aura pas payé le prix et signé l'acte, par négligence de sa part, dans le second délai fixé ci-dessus.

Toutefois, le preneur aura toujours la possibilité de disposer du fonds ou du droit au bail, titre gratuit, par acte entre vifs ou testamentaire mais il devra imposer à son donataire ou légataire l'obligation de respecter le pacte de préférence jusqu'à l'expiration du délai de validité ci-dessus fixé.

En cas de vente aux enchères publiques, par adjudication volontaire ou judiciaire, le preneur aux présentes sera tenu, un mois avant l'adjudication, de faire sommation au bailleur par lettre recommandée ou autrement, de prendre connaissance du cahier des charges avec indication des dates, heure et lieu fixés pour l'adjudication.

Dans ce cas, le délai de 8 jours ci-dessus fixé pour l'option ne jouera pas, ni celui supplémentaire accordé pour le paiement du prix et la passation de l'acte, et le bailleur aux présentes, pour bénéficier de son droit, devra déclarer son intention de se substituer au dernier enchérisseur dans le délai de quinzaine après l'extinction du dernier feu.

A défaut, le droit de préférence sera définitivement purgé.

En cas de vente sur surenchère, celle-ci sera dénoncée au bailleur qui aura, après l'adjudication sur surenchère, le même délai de quinzaine pour exercer ses droits.

Le droit de préférence résultant de cette clause ne pourra, en aucun cas, être cédé à un tiers, mais il passera aux héritiers et représentants du bailleur.

IV/-

Aux termes d'un acte reçu par Me DAUDE, notaire associé à GAP, le 29 juillet 1989, M. PEYTRAL a vendu à M. CELLE comparant aux présentes, ses droits au bail précité, pour ce dernier en jouir à compter du jour de l'acte, moyennant le prix de 160.000 F payé comptant.

Dans cet acte, le bailleur est intervenu pour accepter les modifications suivantes aux conditions du bail, qui sont littéralement rapportées :

A la demande du CESSIONNAIRE, le BAILLEUR consent à apporter aux conditions de ce bail les modifications suivantes :

Il est convenu d'ajouter aux activités commerciales énumérées au paragraphe « DESTINATION DES LIEUX LOUES » du bail du 18 septembre 1985, celle de MULTISERVICES (clés minutes, cordonnerie, imprimerie, gravure, affûtage, photo, photocopie).

V/-

Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le 20 novembre 1996, M. GARNIER a renouvelé pour une durée de 9 années consécutives, à compter du 1^{er} juillet 1994, soit jusqu'au 30 juin 2003, le bail commercial des locaux, aux mêmes charges et conditions, et moyennant un loyer hors taxe de 25.200 F par an, assujetti à la TVA.

VI/ Aux termes d'un acte reçu par Me JUSSAUME notaire à GAP le 20 avril 2005 M. GARNIER a procédé au renouvellement du bail initial du 18 septembre 1985 et des modificatifs résultant de l'acte du 29 juillet 1989 pour une durée de 9 années à compter rétroactivement du 1^{er} juillet 2003 jusqu'au 30 juin 2012.

Ce renouvellement de bail a été conclu moyennant un loyer annuel de 4.591 euros payable mensuellement.

Contrairement au bail précédent ce loyer n'est pas assujetti à la TVA.

Aux termes de ce renouvellement il a été stipulé un pacte de préférence intégralement relaté sur une note annexée. Le vendeur déclare avoir adressé par lettre recommandée avec accusé de réception au bailleur le 14 juin 2005 un courrier lui indiquant les conditions de la vente objet des présentes.