

ENONCIATION DU BAIL

Le CEDANT déclare que les locaux dans lesquels le fonds objet des présentes est exploité lui ont été donnés à bail par la société L'ATELIER DE SOPHIE, intervenante aux présentes, suivant acte sous seing privé établi en date du 1^{er} février 2012.

Les caractéristiques du bail sont les suivantes :

DESIGNATION DES LOCAUX LOUES :

Sur la commune de **TARBES (65000) 8 place de Verdun,**

Dans un immeuble,

Figurant ainsi au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Lieu dit	Surface
AW	319	8 Place de Verdun	01 a 11 ca

Le local commercial ci-après désigné :

Un local à usage de restauration rapide, sis au rez-de-chaussée de l'immeuble collectif, d'une superficie d'environ 45 m², tel que figuré sous teinte verte sur l'extrait de plan de distribution dressé par le cabinet JL EXPERTISE en octobre 2009, demeuré ci-joint et annexé après visa des parties et mention du notaire soussigné, ainsi que l'entier sous-sol à usage de cave et réserve d'une superficie au sol d'environ 60 m² et figuré audit plan.

Précision étant ici faite que l'accès au local commercial s'effectue principalement et notamment pour la clientèle par le porche au droit de la place de Verdun et accessoirement mais uniquement par le preneur exploitant, par la porte d'accès depuis le dégagement commun sis au Sud du rez-de-chaussée de l'immeuble collectif.

Le **CESSIONNAIRE** déclare parfaitement connaître ces locaux pour les avoir visités dès avant ce jour.

Précision étant ici faite que l'objet du bail est à redéfinir aux termes du renouvellement de bail à établir, ainsi qu'il est précisé ci-après.

DUREE

Ce bail a été consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives qui ont commencé à courir le 01^{er} février 2012 pour se terminer le 31 janvier 2021.

DESTINATION DES LOCAUX LOUES

Cet acte précise que le bien loué est affecté à l'usage suivant :
Restauration rapide.

LOYER ET CHARGES

Le montant du loyer annuel, hors charges, s'élevait à la somme de **TRENTE MILLE EUROS (30.000,00 €)**, précision étant ici faite que ledit loyer n'est pas assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée.

Ce loyer est payable mensuellement d'avance, le premier de chaque mois.

En sus du loyer, le locataire remboursera au bailleur les charges, savoir :

- Afférentes aux services rendus et liés à l'usage des différents éléments du bien loué,
- relatives aux impositions correspondantes à des services dont le preneur profite directement.

REVISION DU LOYER

Le montant actuel du loyer annuel a été ramené à la somme de **VINGT-TROIS MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGTS EUROS (23.880,00 €)** et est exigible mensuellement non pas le 1^{er} de chaque mois, mais le dix de chaque mois.

En effet, bien que ce loyer soit révisable à l'expiration de chaque période triennale en fonction de la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux, le

RL CW VF SP DB 9

CEDANT déclare qu'aucune révision n'est à ce jour intervenue, de convention entre lui et le bailleur.

Précision étant ici faite que le **CEDANT** déclare qu'il n'est dû aucun arriéré de loyer ou de charges.

DEPOT DE GARANTIE

Le **CEDANT** déclare qu'il n'a pas versé un dépôt de garantie.

CESSION, SOUS-LOCATION, LOCATION-GERANCE :

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

« Cessions

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

Sous-traitant

Il ne pourra pas sous-louer, ou tout ou partie, les lieux loués.

Conditions de validité des cessions

Pour être valable, toute cession devra être constatée par acte notarié, en présence du bailleur. Elle ne pourra être consentie pour un prix inférieur à celui du présent bail.

Le cessionnaire devra s'obliger solidairement avec le cédant aux paiements des loyers et des charges ainsi qu'à l'exécution des conditions du présent bail, de manière que le bailleur puisse agir directement contre lui, sans préjudice de son droit de poursuivre directement le cédant.

Une copie exécutoire de l'acte de cession sera délivrée au bailleur, sans frais, pour lui servir de titre exécutoire direct.

En outre, tous ceux qui seront devenus cessionnaire du bail demeureront tenu envers le bailleur, solidairement entre eux et avec les cédants, au paiement des loyers et 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.

Location-gérance

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

La location-gérance devra être constatée par acte notarié, en présence du bailleur.

Le locataire-gérant devra s'obliger solidairement avec le propriétaire du fonds de commerce au paiement des loyers et des charges ainsi qu'à l'exécution du présent bail.

Une copie exécutoire de l'acte de location gérance sera délivrée au bailleur. »

SOLIDARITE – INDIVISIBILITE

Il résulte du bail analysé une clause de solidarité et indivisibilité ci-après littéralement relatée :

« Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre les héritiers et représentants du preneur décédé. Les frais de notification seront supportés par ceux à qui elle sera faite. »

L'article L145-16-2 du Code de commerce dispose actuellement que :

"Si la cession du bail commercial s'accompagne d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, celui-ci ne peut l'invoquer que durant trois ans à compter de la cession dudit bail."

En conséquence, et dans les limites indiquées, le **CEDANT** demeurera garant solidaire de son **CESSIONNAIRE** vis-à-vis du **BAILLEUR** pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires éventuels.