

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°	Lieudit	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

rk ar 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.

Alr
R JF SR DB.

**AGREMENT DE LA CESSION ET PROMESSE DE BAIL DES LOCAUX
INTERVENTION DU BAILLEUR**

Madame Sophie BERBERIAN, gérante de la société dénommée **L'ATELIER DE SOPHIE, BAILLEUR** des locaux où est exploité le fonds de commerce présentement vendu, intervenante aux présentes, déclare :

1^{er}ent - Agréer la cession et accepter le **CESSIONNAIRE** comme successeur du **CEDANT**, sans pour autant décharger ce dernier de son obligation de solidarité de paiement du loyer telle qu'indiquée ci-après ;

- Faire réserve de tous droits et recours contre le **CEDANT**, notamment pour les loyers et charges exigibles ;
 - Déclarer n'avoir à ce jour, à l'encontre du **CEDANT**, aucune instance relative à l'application des conditions du bail dont il s'agit ;
 - Prendre acte de la cession d'indemnité d'éviction si elle est stipulée ;
- Une copie exécutoire par extrait des présentes lui sera remise aux frais du **CESSIONNAIRE**.

2^{ent} - Qu'afin d'assurer la pérennité de l'exploitation du fonds de commerce dont il s'agit, promet de renouveler le bail en cours, à son échéance et de modifier les termes du bail en ce qui concerne :

La durée de période de solidarité stipulée aux termes dudit bail entre le **CESSIONNAIRE** et le **CEDANT**, afin qu'elle soit supprimée purement et simplement.

Le montant du loyer annuel qui sera maintenu à **VINGT TROIS MILLE HUIT CENTS QUATRE-VINGTS EUROS (23.880 €)**,

La distribution des locaux d'exploitation qui devra être redéfinie :

La salle de restauration sera agrandie d'environ 6 m² en prolongement vers l'Est de la salle actuelle, après démolition des cloisons légères existantes.

Le local WC sera déplacé dans une partie du puit de jour à déterminer en fonction des contraintes techniques et présentera la même superficie d'emprise au sol.

L'autorisation de ravalier l'entière façade de l'immeuble (peinture seulement) sera donnée par le bailleur au preneur, à tout moment, avec toute entreprise de son choix et à ses frais exclusifs, et sans indemnité pour quelque cause que ce soit.

De convention expresse entre les parties l'ensemble de ces travaux autorisés par le bailleur seront diligentés par le preneur ou par toute entreprise de son choix et à ses frais exclusifs.

Enfin, le bailleur et le cessionnaire décident qu'à l'occasion des travaux ci-dessus, il sera installé des compteurs divisionnaires d'alimentation en eau potable du local commercial et de l'appartement du premier étage de l'immeuble collectif susvisé. D'un commun accord entre les parties, l'exécution et le financement de ces travaux incomberont au preneur.

Relativement à l'exécution du bail.

Le **CEDANT** déclare :

- Qu'il n'existe aucun litige avec le bailleur qui soit de nature à entraîner la résiliation du bail ou compromettre son renouvellement.
- Qu'aucune sous-location ou droit d'occupation n'a été consenti en contravention des clauses et conditions de bail.
- Qu'aucune demande en révision du loyer n'a été faite depuis la prise d'effet de sa dernière fixation.
- Qu'il n'est dû aucun arriéré de loyer ou charges.
- Qu'aucune sommation d'exécuter l'une des charges ou conditions du bail, ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'ont été délivrés et qu'il n'existe aucun différend de caractère locatif.
- Qu'il n'a commis aucune contravention aux charges du bail, susceptible de permettre au bailleur de refuser le renouvellement de bail sans payer d'indemnité d'éviction.

IL *de* *VF* *SR* *DB* *7*

- Que tous les travaux effectués à ce jour dans les locaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce sus-désigné l'ont été avec l'accord du propriétaire.

Le **CEDANT** s'engage à régler au **CESSIONNAIRE** à première demande toute somme réclamée à ce dernier par le bailleur des locaux, l'administration ou toute autre personne, postérieurement à l'entrée en jouissance du **CESSIONNAIRE**, mais pour la période d'occupation antérieure à la signature de l'acte.

Ce bail a en outre été consenti sous diverses clauses et conditions dont le **CESSIONNAIRE** déclare avoir pris connaissance par la lecture qu'il en a faite lui-même au cours de ses pourparlers préalables avec le **CEDANT**, qui lui en avait communiqué copie.

Les parties jugent en conséquence inutile de rappeler ici l'ensemble de ces clauses et conditions.

EXIGENCE D'UNE NOUVELLE AUTORISATION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

L'activité poursuivie dans le cadre du fonds de commerce objet des présentes est exercée notamment au moyen d'une emprise sur le domaine public que le **CESSIONNAIRE** entend conserver, faisant de l'existence de cette avancée une cause déterminante de son acquisition.

Cette emprise consiste en une terrasse occupant une partie de la place de Verdun.

Elle résulte d'une autorisation d'occupation du domaine public délivrée au **CEDANT** par la mairie de **TARBES**.

Une telle autorisation est intuitu personae, n'est jamais gratuite, est précaire et révocable, et personnelle.

En conséquence cette autorisation non cessible, ne peut faire partie du bail qu'il soit commercial, dérogatoire ou précaire.

En cas de changement d'activité ou d'exploitant, l'autorisation est annulée.

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir connaissance des conditions de cette autorisation et de la redevance qui y est actuellement attachée.

Le **CESSIONNAIRE** s'engage à constituer et présenter à la commune un dossier de demande d'occupation du domaine public, en suite des présentes, voulant et entendant faire son affaire personnelle de l'obtention de cette autorisation et de ses conditions de délivrance sans recours contre le **CEDANT**.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le **CESSIONNAIRE** est propriétaire du fonds cédé à compter de ce jour et en a la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter de ce même