



Xavier ROBERT
Avocat à la Cour d'Appel de Paris
Ancien Chargé de cours à l'Université de Paris XI
D.E.A. de Droit Public – D.E.S.S. de Défense
TOQUE – C 1268

4 rue de la Bienfaisance 75008 PARIS
☎ 06.16.99.47.32
✉ xavierrobert.avocat@gmail.com

Monsieur Charles DAYOT
Hôtel de Ville
2 Place du Général Leclerc
BP 305
40011 MONT DE MARSAN CEDEX

(Envoi par courriel)

Paris, le 20 septembre 2023

Dossier : SARL SAUGUET / BELFODIL
Boulangerie Pâtisserie
502 avenue K.W. Rozanoff 41000 MONT DE MARSAN

Monsieur le Maire,

C'est en ma qualité de Conseil de la SARL SAUGUET, que je vous écris.

Je vous confirme que la SARL SAUGUET va prochainement céder son fonds de commerce au profit d'une société en cours de constitution et immatriculation, représentée par Monsieur BELFODIL, qui a pour Conseil mon Confrère Julien GHORAYEB – Avocat – 86 rue Albert Sarrault 78000 VERSAILLES.

La signature des actes de cession, en ce compris le droit au bail, devrait intervenir dans la deuxième quinzaine du mois de novembre 2023, sur site au fonds de commerce.

Conformément aux stipulations du bail :

XIV. – TRANSMISSION DU CONTRAT

A. – Cession du bail

Le preneur ne pourra céder ses droits au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce ou artisanal, et avec l'accord préalable et par écrit du bailleur.

Le preneur s'oblige à aviser le bailleur un mois avant la régularisation de la cession de son fonds de commerce ou artisanal, en indiquant le nom et adresse de l'acquéreur ainsi que les lieux, jour et heures prévus pour la régularisation de cette cession.

En cas de cession, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail. En conséquence, il s'engage à faire prendre par le cessionnaire dans l'acte de cession un engagement solidaire envers le bailleur tant pour le paiement du loyer et des charges et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du bail. Cette solidarité sera toutefois limitée, pour chacun des cessionnaires, à la période du bail en cours à la date de la cession et à la durée de son renouvellement.



Ces stipulations s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme l'apport du droit au bail à toutes sociétés quelconques, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société préexistante.

Un exemplaire de l'acte de cession ou de l'apport devra être remis gratuitement au bailleur, dans le mois de la signature.

B. – Sous-location

Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit ne pourra se faire qu'après agrément préalable du bailleur.

La présente a pour but, d'obtenir votre accord sur la cession envisagée.

Je vous serais d'ores et déjà très obligé de bien vouloir me faire savoir si vous entendez ou non être présent ou représenté à la signature, afin que votre intervention à l'acte puisse être prévue.

Dès que la date et l'heure du rendez-vous seront fixées, il vous sera adressé une convocation officielle conformément aux stipulations du bail commercial.

Bien entendu, le projet d'acte de cession du fonds, contenant cession du bail, vous sera soumis préalablement à la cession si vous le souhaitez.

Il sera recueilli du cédant l'engagement de rester garant et répondant solidaire du cessionnaire pour l'exécution des charges comme pour le paiement du loyer.

Pourriez-vous nous dispenser d'avoir à vous signifier la cession par acte extrajudiciaire, ceci afin d'éviter des frais supplémentaires au Cessionnaire et nous autoriser à vous adresser un exemplaire original enregistré de l'acte de cession par voie postale en recommandé avec avis de réception ?

Enfin, pouvez-vous me confirmer :

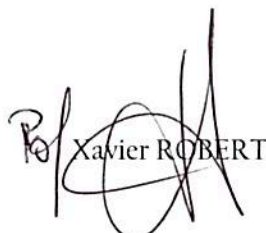
- le montant du loyer actuel (HT-HC) annuellement
- le montant de la provision sur charges mensuelle actuellement
- le montant exact du dépôt de garantie en votre possession (il sera remboursé par l'Acquéreur au Vendeur, sauf demande contraire de votre part)
- que le locataire actuel est bien à jour du paiement de ses loyers. S'il vous est dû quelque somme que ce soit, merci de m'en indiquer le montant. En ma qualité de séquestre du prix de vente, je serai en mesure de vous régler dans les dix jours après la signature.
- qu'il n'existe à ce jour aucun litige avec votre locataire. Si tel n'était pas le cas, merci de bien vouloir m'indiquer la cause de tout litige éventuel

Je reste à votre entière disposition pour tout complément d'information que vous pourriez désirer.

Dans l'attente de vous lire,

Je vous prie de me croire,

Votre bien Dévoué.


Xavier ROBERT



RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES PARTIES SOUSSIGNEES :

1°/ La Ville de **MONT DE MARSAN**, dont le siège est à l'HOTEL DE VILLE – 2 Place du Général Leclerc – BP 305 – 40011 MONT DE MARSAN Cedex, identifiée au SIREN sous le numéro 214 001 927

Représentée par Monsieur **Charles DAYOT**, agissant en sa qualité de Maire de ladite commune, dûment habilité par délibération n°2023/ du Conseil Municipal du 14 novembre 2023.

Ci-après dénommée « **LE BAILLEUR** »
D'une part

2°/ La Société « **SARL SAUGUET** », Société à Responsabilité limitée au capital social de 3.000 Euros, dont le siège social est 502 avenue Rozanoff 40000 MONT-DE-MARSAN, immatriculée au RCS MONT-DE-MARSAN : 508 892 650,

Représentée par ses deux seuls associés et cogérants :

- Madame Nathalie BURRET, épouse SAUGUET
- Monsieur Bernard SAUGUET

Ci-après dénommée « **LE PRENEUR** »,
D'autre part

EXPOSE

Par acte sous seing privé à MONT DE MARSAN du 14 avril 2014, la Ville de MONT DE MARSAN a fait bail et donné à loyer, au profit de la SARL SAUGUET, divers locaux à usage commercial, sis Résidence Saint-Exupéry – 502 Avenue du Colonel K.W. Rozanoff - 40000 MONT DE MARSAN, pour une durée de trois, six, neuf années entières et consécutives à compter du 1^{er} mai 2014, pour se terminer le 30 avril 2023.

A son terme, le bail s'est poursuivi par tacite reconduction et ce dans le respect des conditions et de la durée préalablement fixées.



Les parties se sont rapprochées et sont convenues de renouveler le bail suivant les modalités ci-après.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIV

Article 1 - Objet

Par ces présentes, la Ville de MONT DE MARSAN, en s'obligeant sous les conditions ordinaires et de droit les plus étendues en pareille matière,

Fait bail et donne à loyer dans les termes des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce (anciennement décret du 30.09.1953), en renouvellement du bail précédent,

La SARL SAUGUET

les lieux ci-après désignés dépendant d'un ensemble immobilier sis Résidence Saint-Exupéry – 502 Avenue du Colonel K.W. Rozanoff - 40000 MONT DE MARSAN comprenant trois bâtiments désignés A, B et C, figurant au cadastre section AD n° 269 pour 2.803 m².

Au rez-de-chaussée du bâtiment A

Le lot numéro A2 (plan annexe 1) dénomination provisoire dans l'attente du modificatif à l'état descriptif de division :

Comprenant : Un local commercial d'une surface utile de 194,30 m², comprenant un espace de vente de 51,50 m², une zone atelier de 94,50 m², une réserve de 20 m², un sas, des vestiaires et des W.C. accessibles aux personnes à mobilité réduite de 16,50 m² et d'un coin bureau de 8m² et d'un local technique de 3,80 m².

Etant précisé que ledit local commercial a un linéaire de façade de 14 m, dont 14 m de vitrine.

Tels que lesdits lieux existent présentement, avec toutes leurs aisances, dépendances et droits quelconques pouvant en dépendre ou s'y rapporter, et que le preneur déclare bien connaître pour les occuper déjà.

Les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

Article 2 – Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF années entières et consécutives à compter rétroactivement du **15 novembre 2023**, pour se terminer le **14 novembre 2032**.

Toutefois, le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chacune des périodes triennales intermédiaires à charge pour lui de prévenir le bailleur 6 mois à l'avance par acte extrajudiciaire.

Le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du nouveau Code de Commerce.

A l'expiration du bail, le droit au renouvellement s'exercera en conformité des dispositions des articles L



145-8 et suivants

En cas de refus de renouvellement par le bailleur, les dispositions des articles L 145-14 et suivants trouveront à s'appliquer.

Article 3 – Destination

La destination contractuelle est la suivante :

« Le locataire ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage commercial et artisanal et pour l'exercice de l'activité de vente et cuisson de pains, pâtisserie, viennoiserie et de tous produits dérivés, restauration rapide à emporter ou à consommer sur place.

Les lieux loués ne pourront être affectés même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle(s) indiquée(s) ci-dessus. »

Le preneur reconnaît que les locaux loués lui permettent l'exercice de l'activité autorisée en vertu du présent bail.

Article 4 – Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de **NEUF MILLE EUROS (9.000 €)**

que le Preneur s'oblige à payer mensuellement et d'avance, au Bailleur ou du mandataire qu'il désignera, en leur domicile ou en tout autre endroit indiqué par eux, soit **12 x 750 €**.

Une provision sur charges de SOIXANTE CINQ EUROS (65 €) sera mensuellement ajoutée au montant du loyer de base.

Il est bien dit et précisé que le loyer convenu entre les parties a été arrêté en tenant compte à la fois des charges et sujétions diverses du présent contrat ainsi que de l'état dans lequel les lieux ont été loués, que ce montant a été stipulé tel quel au profit du bailleur et que la présente disposition, librement débattue et acceptée par chacune des parties, est condition fondamentale et déterminante de leur accord.

Et il est ajouté que si par l'effet d'une quelconque disposition législative ou réglementaire, tout ou partie des charges et sujétions stipulées au compte du preneur venait à être imputé au bailleur, elles continueraient néanmoins à être dues à ce dernier, à titre dans ce cas d'augmentation conventionnelle du loyer principal.

Lequel loyer sera révisé automatiquement tous les 3 ans en conformité des dispositions des articles L 145-37 et 38 et suivants du nouveau Code de Commerce proportionnellement à la variation de l'indice national trimestriel mesurant l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE (indice de référence 1^{er} trimestre 2023, soit (128,68).

En cas de modification dans la publication de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC), les parties conviennent de se référer à l'indice légal de remplacement.

A défaut d'indice légal de remplacement, il sera fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existants alors et applicables.



A défaut pour les parties de se mettre d'accord sur cet indice le plus voisin, dans un délai de trois mois à compter de la date à laquelle l'une des deux parties aura proposé à l'autre, par écrit, un tel indice, l'indice sera déterminé par un expert désigné, à la demande de la partie la plus diligente, par le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble.

L'expert ainsi désigné devra faire connaître l'indice choisi dans un délai de trois mois à partir de la date à laquelle il aura été saisi, et ce, au moyen d'une lettre recommandée adressée à chacune des parties aux présentes.

La lettre recommandée au moyen de laquelle l'expert aura fait connaître le nouvel indice choisi sera annexée au contrat de bail et à tous ses avenants ultérieurs pour former la convention des parties et s'exécuter comme telle.

Les honoraires et frais de l'expert et de sa désignation seront supportés de façon égale par les parties.

Article 5 - Dépôt de garantie

A titre de garantie de l'entière exécution du présent bail et du paiement de ses loyers et charges, il est versé par le PRENEUR, entre les mains de la Ville de MONT DE MARSAN, la somme de **QUATRE-VINGT-SEPT EUROS DIX SEPT CTS (87,17 €)**, qui avec celle de **SIX CENT SOIXANTE-DEUX EUROS QUATRE-VINGT-TROIS CTS (662,83 €)**, préalablement versée formera la somme totale de **SEPT CENT CINQUANTE EUROS (750 €)**, égale à un terme de loyer d'avance.

DONT QUITTANCE

Laquelle somme non productive d'intérêts sera conservée par le bailleur pendant toute la durée du contrat et elle sera restituée par elle en fin de jouissance, après déménagement, remise des clés, exécution de tous travaux et déduction faite de toutes sommes dues ou à devoir pour réparation, réfection, remise en état ou autrement.

En aucun cas, le dépôt de garantie ne pourra s'imputer sur les derniers mois de loyer ou de charges.

En cas de variation à la hausse du montant du loyer principal, le montant du dépôt de garantie sera révisé de manière à toujours équivaloir à trois mois de loyer principal annuel, à charge par les parties de procéder entre elles et sans retard aux règlements ou ajustements correspondants.

Article 6 - Absence de novation

Il n'est apporté par les parties aucune autre modification à l'acte de bail du 14 avril 2014, dont copie ci-annexée, lequel continuera pour le surplus à faire la convention des parties,

Il est ici cependant spécifié que le présent renouvellement de bail est soumis aux nouvelles dispositions de la Loi 2014 - 626 du 18 juin 2014, dite « Loi PINEL » et que, par voie de conséquence, l'inventaire des droits, taxes et charges récupérables est annexée aux présentes.

Article 7 - Plan climat diagnostic de performance énergétique



Un diagnostic de performance énergétique, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, est annexé aux présentes.

Il est précisé que le locataire ne pourra se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans ce diagnostic, ce dernier constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment.

Article 8 – ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS (ERP)

Conformément aux termes des articles L. 125-5 et R. 125-23 à 27 du Code de l'environnement, le Preneur reconnaît avoir été informé, par le Bailleur, de l'existence des risques auxquels sont exposés les locaux, objet du présent bail, par la remise des documents émanant des Services de l'Urbanisme de la Préfecture de PARIS, qui sont annexés aux présentes.

Article 9 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile savoir : le bailleur en son siège social et le Preneur dans les lieux loués avec attribution de juridiction aux Tribunaux des lieux.

Article 10 - Enregistrement

Le présent acte sera enregistré et cette formalité sera requise au droit fixe.

Article 11 - Frais

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites seront à la charge du preneur qui s'y oblige expressément.

Article 12 – Annexes

- Bail de 2014
- inventaire des charges récupérables
- Liste des travaux sur les 3 années écoulées
- Liste des travaux pour les 3 années à venir
- Dossier technique diagnostics
- ERP

FAIT EN 5 EXEMPLAIRES ORIGINAUX
QUI APRES LECTURE ONT ET SIGNES PAR LES PARTIES

A MONT DE MARSAN
LE 15 novembre 2023



BAILLEUR

LA VILLE DE MONT DE MARSAN

Représentée par Monsieur Charles DAYOT

PRENEUR

SARL SAUGUET

Représentée par Monsieur Bernard SAUGUET

PRENEUR

SARL SAUGUET

Représentée par Madame Nathalie BURRET,
épouse SAUGUET