Dossier de la Mairie de GILLY SUR ISERE

Le 21 Juillet 2022

REPRISE DE BAIL COMMERCIAL

Entre la Commune de GILLY SUR ISERE

Et la société « TERRIL SAVOYARD » représenté par Thomas THIERRY,

PL

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

Entre la Commune de GILLY SUR ISERE

Et la société « TERRIL SAVOYARD » représenté par Thomas THIERRY

Entre les soussignés

1. La Commune de GILLY SUR ISERE,

Représentée par son Maire en exercice, Monsieur Pierre LOUBET, spécialement autorisé à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil Municipal,

Ci-après désignée sous le vocable "le bailleur"

D'UNE PART

2. Et la société « TERRIL SAVOYARD » représenté par Thomas THIERRY,

Ci-après dénommée "Le Preneur"

D'AUTRE PART

Il est, préalablement au renouvellement de bail faisant l'objet des présentes, exposé ce qui suit:

EXPOSE

I. Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 21 Juillet 2022 à GILLY SUR ISERE (Savoie), la Commune de GILLY SUR ISERE a donné la reprise du bail commercial à la société « TERRIL SAVOYARD » représenté par Thomas THIERRY.

Ce bail était jusqu'à présent exploité depuis le 23 octobre 2019 par l'établissement « SASU LE PASSION », représentée par Sonia VALLET.
Par jugement du 09/11/2021, le Tribunal de Commerce de Chambéry a prononcé une procédure de liquidation judiciaire à l'égard de l'établissement « SASU LE PASSION », représentée par Sonia VALLET.
Une attestation du notaire Christine DUNAND-ROUSSET et Cécile GASCA confirme la cession de l'activité et le transfert du fond de commerce à compter du 20 Juillet 2022.

Les biens immobiliers ci-après, dépendant d'un tènement immobilier dénommé "Le Tissot" situé à GILLY SUR ISERE (Savoie), Lieudit "Le Chef-Lieu", au carrefour du CD 990 et du Chemin vicinal n°3, comprenant trois bâtiments à usage

d'habitation dénommés bâtiment A, B et C et un bâtiment à usage de garage dénommé bâtiment D, édifié sur un terrain figurant au cadastre rénové de ladite commune Section A sous les numéros 605 à 611, 2296 et 2436 pour 36 a 72 ca, à savoir:

1. Lot n°43 : Un local à usage commercial situé au rez-de-chaussée du bâtiment B portant le n°7 du plan dudit rez-de-chaussée d'une surface de 57,96 m2 environ,

Et les 240/10 OOOèmes des parties communes

2. Lot n°35 : Une réserve située au sous-sol du bâtiment B portant le n°5 du plan, d'une surface de 46,47 m2 environ,

Et les 50/10 OOOèmes des parties communes

3. Lot n°44 : Un local à usage commercial situé au rez-de-chaussée du bâtiment B, portant le n°8 du plan, d'une surface de 64,65 m2 environ,

Et les 265/10 OOOèmes des parties communes

CECI EXPOSE, il a été, dans le cadre de cette reprise, arrêté et convenu ce qui suit:

RENOUVELLEMENT DE BAIL

La Commune de GILLY SUR ISERE, représentée par Monsieur Pierre LOUBET, es-qualité, soussignée de première part, donne par les présentes à bail à loyer, en reprise du bail sus-énoncé, conformément aux dispositions de l'article L 145-1 et suivants du Code de Commerce et généralement de tous autres textes et dispositions légales en la matière.

A la société « TERRIL SAVOYARD » représenté par Thomas THIERRY, es-qualité, soussignée de seconde part, qui accepte.

Les biens et droits immobiliers dont la désignation suit :

DESIGNATION

Les biens immobiliers ci-après, dépendant d'un tènement immobilier dénommé "Le Tissot" situé à GILLY SUR ISERE (Savoie), Lieudit "Le Chef-Lieu", au carrefour du CD 990 et du Chemin vicinal n°3 comprenant trois bâtiments à usage d'habitation dénommés bâtiment A, B et C et un bâtiment à usage de garage dénommé bâtiment D, édifié sur un terrain figurant au cadastre rénové de ladite commune Section A numéros 605 à 611, 2296 et 2436 pour 36 a 72 ca, à savoir:

PL
TT

1. Lot n°43 : Un local à usage commercial situé au rez-de-chaussée du bâtiment B portant le n°7 du plan dudit rez-de-chaussée d'une surface de 57,96 m2 environ,

Et les 240/10 OOOèmes des parties communes

2. Lot n°35 : Une réserve située au sous-sol du bâtiment B portant le n°5 du plan, d'une surface de 46,47 m2 environ,

Et les 50/10 OOOèmes des parties communes

3. Lot n°44 : Un local à usage commercial situé au rez-de-chaussée du bâtiment B, portant le n°8 du plan, d'une surface de 64,65 m2 environ,

Et les 265/10 OOOèmes des parties communes

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le Preneur déclarant bien les connaître.

DUREE

Le présent bail initial est conclu pour une durée de neuf années à compter du 1er janvier 2016 pour se terminer le 31 décembre 2025. Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de Commerce :

- Le preneur aura, dans les formes et délais prévus à l'article L 145-9 du Code de Commerce, la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale,

- 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 Code de Commerce, afin de construire, reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Lors d'une cession de bail, l'occupant reprend le bail pour la durée restant à courir autrement dit jusqu'au 31 décembre 2025.

DESTINATION DES LIEUX

Les biens faisant l'objet du présent bail devront être consacrés exclusivement par le preneur à l'exploitation d'un fonds de commerce de vente au détail d'alimentation générale, boucherie, charcuterie, droguerie et autres articles de ménage.

PV
TI

Il est rappelé et précisé que:

- Par application des dispositions de l'article L 145-16 du Code de Commerce, le preneur aura la faculté d'adjoindre à l'activité prévue au bail des activités connexes ou complémentaires.
  Pour ce faire, le preneur devra faire connaître au bailleur son intention, par acte extrajudiciaire, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé, cette formalité valant mise en demeure du bailleur de faire connaître, dans le délai d'un mois, à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités.

- Et par application des dispositions des articles L 145-2 à 145-55 du même code, le preneur aura la faculté de signifier au bailleur par acte extrajudiciaire une demande aux fins d'être autorisé à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues au bail, cette demande devant comporter, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé et, en outre, devant être notifiée aux créanciers sur le fonds par acte extrajudiciaire.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que chacune des parties s'engage à exécuter:

I - Concernant le preneur

1° - Etat des lieux loués

Le preneur prendra les lieux loués dans leur état au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucune remise en état ou réparations et sans pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur pour vices de contenance, cas de force majeure et toutes autres causes quelconques pouvant intéresser l'état des lieux, le preneur se déclarant prêt à supporter tous inconvénients en résultant et à effectuer, à ses frais, toutes les réparations et finitions que nécessiterait l'état actuel des lieux.

2° - Entretien & Réparations

Le preneur devra entretenir pendant le cours du bail les lieux loués en bon état de réparation et d'entretien.

Il supportera toutes les réparations et transformations qui seraient rendues nécessaire par l'exercice de son activité ou par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien, ou encore de dégradations résultant de son fait ou de celui de sa clientèle ou de son personnel.

D'une façon générale, il effectuera à ses frais et sous sa responsabilité toutes réparations locatives lui incombant, le bailleur ne conservant à sa charge que les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil.

PL

TT

Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet des portes et fermetures.

A l'expiration du bail, il rendra le tout en bon état de réparation et d'entretien.

3° - Garnissement

Il garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers et matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du présent bail.

4° - Transformation

Il aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après l'avis favorable et sous la surveillance constante et le contrôle de l'architecte du bailleur, dont les honoraires et vacations seront à la charge du preneur.

5° - Changement de distribution

Le preneur ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, aucune démolition, percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur comme il a été dit au paragraphe 4° ci-dessus.

6° - Améliorations

Tous travaux embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier sans indemnité.

7° - Travaux

Le preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers ni interruption de paiement du loyer quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure.

8°- Conditions générales de jouissance

Le preneur devra jouir des lieux en bon père de famille.

Règlement de copropriété de l'immeuble - Il devra se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble ainsi qu'à tous règlements futurs, pour le bon ordre, la propreté ou le service.

PL
TT

Troubles - Il veillera à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux occupants de l'immeuble ; notamment il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits ou odeurs, pour empêcher l'introduction d'animaux nuisibles.

Surveillance du personnel - Il devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à sa bonne tenue et faire en sorte qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble.

Charges de ville - Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, réglementation sanitaire et autres, voirie, ainsi qu'à celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la commune et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le bailleur en soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Abus de jouissance - D'une façon générale, le preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate des présentes, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

9° - Exploitation du commerce

Le preneur fera son affaire personnelle de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes les réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux.

Il devra exercer cette activité selon les prescriptions législatives, réglementaires ou administratives qui la concernent. Toutes infractions concernant ces dispositions qui seraient relevées contre lui constitueraient une faute grave justifiant la résiliation du présent bail, si bon semble au bailleur, sans préjudice de tous dommages—intérêts, le cas échéant.

Le preneur pourra installer à ses risques et périls une enseigne indiquant sa dénomination et son activité, conformément aux usages. Il veillera à ce que ces enseignes soient placées avec soin et solidement maintenue et sera seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourrait occasionner.

10° - Impôts et charges divers

Le preneur devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle et dont le bailleur pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur acquit, notamment en fin de bail et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

11° - Assurances

Le preneur devra faire assurer et tenir constamment assurés contre, l'incendie, pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et les marchandises de son commerce.

Il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz, et tous autres risques.

Il devra justifier de ces assurances et l'acquit régulier des primes à toute réquisition du bailleur.

PL

CT

12° - Cession et sous-location

Le preneur ne pourra, aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail ni sous-louer, en tout ou en partie, les locaux en faisant l'objet, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, si ce n'est à son successeur dans son commerce, à peine de nullité des cessions ou sous-locations et même de résiliation immédiate des présentes, si bon semble au bailleur, et indépendamment de tous dommages-intérêts.

13° - Visite des lieux

Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand le bailleur le jugera à propos. Dans les six mois qui précéderont sa sortie, il devra laisser visiter les lieux aux personnes qui se présenteront pour les louer.

14° - Remise des clefs

Le preneur rendra les clefs des locaux le jour du déménagement si celui- ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clefs ou leur acceptation par le propriétaire ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

15° Si par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause, l'immeuble devait être démoli ou déclaré insalubre, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité du bailleur.

16° Aucun fait de tolérance de la part du bailleur, quelle qu'en soit la durée ne pourra créer un droit de faveur du preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au preneur en vertu du bail, de la loi ou des usages à moins du consentement exprès et par écrit du bailleur.

II - Concernant le bailleur

Le bailleur s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts suivant l'usage.

Il s'interdit d'exploiter directement ou indirectement dans l'immeuble dont font partie les lieux loués, un commerce similaire à celui du preneur.

Le bailleur décline toute responsabilité relativement aux vols qui pourraient être commis chez le preneur, celui-ci acceptant cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir.

Par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, en cas de destruction par suite d'incendie ou autre événement de la majeure partie des lieux loués, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer.

PL

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

Chacune des parties déclare être pleinement informée des dispositions du décret n° 96-97 du 7 février 1996 et des textes subséquents imposant au propriétaire d'immeuble l'obligation de rechercher, sous peine de sanctions pénales, la présence de matériaux contenant de l'amiante.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée.

De son côté, le preneur devra informer le bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Le preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Le preneur ayant l'obligation de remettre au bailleur en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel non soumis à TVA de **HUIT MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT CINQ Euros ET CINQUANTE-SIX Centimes (8 485,56€).**

Lequel loyer le preneur s'oblige à payer au bailleur ou à son mandataire porteur de ses titres et pouvoirs, par mois et d'avance, le 1er jour de chaque mois.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après son encaissement, nonobstant la remise de la quittance. La clause résolutoire pourra être acquise au bailleur en cas de chèque sans provision.

REVISION DU LOYER

Le loyer ci-dessus fixé sera révisable à l'expiration de chaque période triennale, dans les conditions prescrites par l'article L 145-1 et suivants du Code de Commerce et les textes subséquents concernant les loyers d'immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal.

A ce sujet, les parties précisent que ce loyer variera dans les mêmes proportions que l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE en prenant pour

PL

TT

base de référence l'indice du 2ème trimestre 2021 ET 2018 qui ressort à 135,84 et 127,77 points.

Si, pour un motif quelconque, le loyer en question n'était pas définitivement fixé lors de l'échéance du terme qui suivra la demande de révision ; le preneur ne pourrait, en aucun cas, en profiter pour différer le paiement et il devra verser dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle versée précédemment, sauf compte ultérieur; le paiement sera accepté à titre de provision sans qu'il puisse en résulter pour les parties une renonciation à la demande en révision faite dans les formes légales. En cas de révision, le nouveau loyer ainsi que les nouvelles charges feront l'objet d'un acte en suite des présentes dont tous les frais, droits et honoraires seront à la charge du preneur, lequel s'oblige à leur paiement.

CHARGES

Outre le loyer, le preneur s'engage à rembourser au bailleur:

- Les frais et charges de copropriété imputables au locataire.
- Et les prestations, taxes locatives, fournitures individuelles énumérées à l'article 38 de la loi du 1er septembre 1948 et toutes celles qui pourraient y être incorporées par la suite.

Ces charges, taxes et prestations feront l'objet d'une provision mensuelle de **QUATRE-VINGT TREIZE Euros et CINQUANTE-CINQ Centimes (93,55€)** avec chacune des échéances de loyer, l'apurement des comptes se faisant annuellement.

Cette provision sur charges sera réajustée chaque année en fonction des dépenses exposées l'année précédente.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, ou d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécution resté sans effet, contenant déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause, le présent contrat sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus, sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire. Et si, dans ce cas, le locataire refusait de quitter les lieux, il suffirait, pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance d'ALBERTVILLE, nonobstant appel ou opposition et sans caution.

PL

TI

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence sans aucune exception ni réserve, seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile attributif de juridiction dans les lieux loués.

PZ
TC

Fait à GILLY SUR ISERE (Savoie)

L'an deux mil vingt-deux

Et le 21 juillet

Pour la Commune de GILLY SUR ISERE
Monsieur Pierre LOUBET

MAIRIE DE GILLY-SUR-ISERE (SAVOIE)

Pour la société « TERRIL SAVOYARD »
Monsieur Thomas THIERRY

EURL TERRIL SAVOYARD
789 Rte de Chambéry
73200 GILLY SUR ISERE
Tél: 06 26 94 04 76
Siret: 914 839 196 00013