

ARTICLE 4 - Droit de préemption des communes

Par lettre RAR en date du 05 septembre 2023, ci-après annexée (**Annexe 6**), la Commune de SERVAS (01960) a été informée du projet de ladite cession dans le cadre de l'article 58-1 de la loi n°2005-882 du 2 août 2005. Par courriel en date du 20 septembre 2023 ci-annexé (**Annexe 6bis**), la mairie de SERVAS a informé le rédacteur des présentes « que la Commune de Servas n'a pas mis en place de périmètre de droit de préemption urbain sur les fonds de commerce. »

Des renseignements d'urbanisme en date du 06 septembre 2023 ci-après annexé, il résulte que « la Commune n'a pas pris de délibération faisant application de la loi n°2005-882 du 02.08.05 et de la loi n°2008-776 du 04.08.08 instaurant un droit de préemption sur les fonds de commerce, artisanaux, baux commerciaux et terrains portant ou destinés à porter un commerce dont la surface de vente est comprise entre 3000m² et 1000 m² »

ARTICLE 5 - Origine de propriété

Le fonds de commerce cédé appartient au Cédant pour l'avoir acquis de Monsieur Anthony, Sylvain, Jean DUMOULIN demeurant 41 avenue Jean Jaurès 01000 BOURG EN BRESSE et Madame Mélanie, Gilberte, Monique GAUDILLIER demeurant 21 rue des Ecoles 01240 SERVAS, aux termes d'un acte sous seing privé en date à BOURG EN BRESSE (Ain) du 05 octobre 2020 enregistré au Service de la Publicité Foncière et de l'enregistrement de BOURG EN BRESSE le 07 octobre 2020, dossier 2020 00034707, référence 0104P01 2020 A 02366, moyennant le prix de 120 000,00 euros payé comptant, s'appliquant à hauteur de la somme de 90 000,00 euros aux éléments incorporels et à hauteur de la somme de 30 000,00 euros aux éléments corporels.

Cet acte a été publié conformément à la loi dans le ressort du Tribunal de commerce de BOURG EN BRESSE, dans le journal « LA VOIX DE L'AIN » du 16/10/2020 et au BODACC n°20200202 du 16/10/2020.

Origines de propriété antérieure

Antérieurement, ledit fonds de commerce appartenait à Monsieur Anthony, Sylvain, Jean DUMOULIN et Madame Mélanie, Gilberte, Monique GAUDILLIER pour l'avoir acquis de Monsieur Carmélo D'AMICO domicilié à l'époque lieudit « Le Village » 01960 SERVAS, aux termes d'un acte notarié en date du 30 mars 2011 pardevant Maître Danielle CHAPUIS-FAVRE, Notaire à CLUNY (Ain), 14 rue Porte enregistré au Service des Impôts des Entreprises de MACON (71) le 05 avril 2011, bordereau n°2011/367 case n°1, moyennant le prix de 90 000,00 euros payé comptant, s'appliquant à hauteur de la somme de 78 000,00 euros aux éléments incorporels et à hauteur de la somme de 12 000,00 euros aux éléments corporels.

Cet acte a été publié conformément à la loi dans le ressort du Tribunal de commerce de BOURG EN BRESSE, dans le journal « LA VOIX DE L'AIN » du 15/04/2011 et au BODACC n°20110101 du 24/05/2011 et n°20130069 du 09/04/2013 (rectificatif).

Plus antérieurement, le fonds de commerce présentement cédé appartenait à Monsieur Carmélo d'AMICO pour l'avoir acquis de Monsieur Serge Jean Antoine Marie ROMÉYER et Madame Agnès Odile FONTANELLE, son épouse, aux termes d'un acte reçu par Maître NAZARETH, Notaire Associé à BOURG EN BRESSE (Ain) le 05 mars 2007, enregistré, moyennant le prix principal de 90 000,00 euros payé comptant, s'appliquant à hauteur de 75 000,00 euros aux éléments incorporels et à hauteur de 15 000,00 € aux éléments corporels.

ARTICLE 6 - Situation locative

Bail

Les biens immobiliers dans lesquels est exploité le fonds de commerce sus-désigné, sont loués par la société dénommée « SCI BOUCHISSE-BORNUAT » Société civile immobilière au capital de 1 000 € dont le siège

social est situé 226C route des Chavagnats 01660 VANDEINS au Cédant, aux termes d'un acte de bail commercial sous signatures privées en date à BOURG EN BRESSE (Ain) du 24 octobre 2022 (Annexe 7).

Ce bail a été consenti et accepté pour une durée de NEUF (9) années qui a commencé à courir le 1^{er} juin 2022 pour se terminer le 31 mai 2031, aux conditions particulières suivantes :

- Désignation des locaux loués : Dans un ensemble immobilier complexe situé à SERVAS (01960) 20 route de Saint André figurant au cadastre Section C n°971, pour une superficie de 00 ha 07a 75ca, divers locaux d'une surface totale de 206 m² comprenant :

Magasin, cuisine, salle de repos, vestiaires, WC, salle d'eau, fournil, laboratoire et réserve.

Il est ici précisé que l'entrée du magasin est situé 52 route de Bourg 01960 SERVAS.

- Destination des locaux loués :

Le texte du bail est ici littéralement rapporté :

« Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage commercial et pour l'exercice des activités de boulangerie, boulangerie-pâtisserie, traiteur. »

- Conditions : Ce bail a été consenti sous diverses charges et conditions, dont le Cessionnaire déclare avoir une parfaite connaissance pour en avoir reçu une copie du Cédant dès avant ce jour, en vue du présent acte.

- Cession de droit au bail :

Le texte du bail est ici littéralement rapporté :

" Le présent bail pourra être librement cédé par le Preneur à l'acquéreur de son fonds.

Le Bailleur devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par exploit d'huissier qui devront être reçus par lui quinze jours au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au Bailleur d'un projet d'acte de cession.

Si le Bailleur ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte de cession pourra être signé hors sa présence.

Une copie de l'acte de cession devra être remise au Bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaires.

Toute cession isolée du droit au bail, totale ou partielle, sous quelque forme que ce soit, est interdite.

En cas de cession, le Preneur 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 et ce, pendant une période de trois années à compter de la date de cession.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des trois années suivant chaque cession. En conséquence, cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession."

- Loyers :

Ce bail a été consenti moyennant un loyer annuel de TRENTE MILLE EUROS HORS TAXES (30 000,00 € HT) stipulé payable mensuellement et d'avance, soit DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS HORS TAXES (2 500,00 € HT) par mois.

- Dépôt de garantie : DEUX MILLE CINQ CENT EUROS (2 500,00 €) correspondant à UN (1) mois de loyers HT ;

- Taxes foncières : à la charge du Locataire.

- Etat des lieux :

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, issu de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, dite « loi Pinel », un état des lieux doit être impérativement établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux, lors de toute cession de bail. En l'absence d'accord, l'état des lieux est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

Déclarations par le Cédant

Le Cédant déclare et certifie :

- Que le propriétaire actuel des locaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce sus-désigné est la société « SCI BOUCHISSE-BORNUAT », susnommée ;
- Que le montant mensuel du loyer est actuellement de 2 500,00 euros HT, soit 3 000,00 € TTC par mois.
- Qu'il n'est dû aucun arriéré de loyers ;
- Qu'il n'existe aucune contestation sur la validité du bail, ni aucune autre instance qui aurait pour conséquence d'empêcher son renouvellement normal ;
- Qu'il n'existe actuellement aucune procédure ni difficulté avec les propriétaires des lieux loués ;
- Qu'aucune contravention aux clauses et conditions du bail sus-désigné ou à la législation concernant les baux commerciaux n'a été commise jusqu'à ce jour, susceptible de permettre au bailleur de refuser le renouvellement du bail en cause, sans payer l'indemnité d'éviction ;
- Qu'aucune sommation ou avis d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail ne lui a jamais été notifié ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location ;
- 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 des propriétaires ;
- Et qu'il n'a consenti aucune sous-location ou droit d'occupation quelconque de tout ou partie des locaux loués, en dehors de l'occupation des locaux dans les premiers mois de jouissance pour un espace de coworking ; cette occupation ayant été autorisée par le bailleur ;

Il subroge purement et simplement, le Cessionnaire, dans tous les droits, procédures, actions ou obligations, droit au renouvellement du bail ou à l'indemnité d'éviction pouvant résulter des faits et actes sus énoncés et de tous autres, sans exception ni réserve ; tous les droits du Cédant devant être transportés au bénéfice du Cessionnaire, lors de l'entrée en jouissance ci-après fixée.

Il s'engage à supporter intégralement tous rappels de loyers, charges et accessoires qui pourraient être dus par suite de révision amiable ou judiciaire et qui s'appliqueraient à une période antérieure au jour de l'entrée en jouissance du Cessionnaire, s'obliger également à supporter tous les frais de procédure, d'experts ou d'avocats exposés pour arriver à cette révision, le coût de tous actes qui seraient dressés pour la constatation, ainsi que les droits d'enregistrement s'appliquant aux loyers antérieurement à l'entrée en jouissance du Cessionnaire.

Engagements par l'acquéreur

Le Cessionnaire s'engage expressément au paiement des loyers et accessoires énoncés ci-dessus, ainsi qu'à l'entière exécution des clauses et conditions de ce bail.

Intervention du bailleur

Au présent acte est à l'instant intervenu et a comparu :

Monsieur Frédéric BOUCHISSE, pris ici en sa qualité de gérant de la société dénommée « SCI BOUCHISSE-BORNUAT » Société civile immobilière au capital de 1 000 € dont le siège social est situé 226C route des Chavagnats 01660 VANDEINS, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BOURG EN BRESSE sous le numéro 909 889 669 RCS BOURG EN BRESSE, propriétaire,

Lequel, après avoir pris connaissance de ce qui précède par la lecture qui vient de lui en être donnée a déclaré :

- agréer la cession de droit au bail qui résulte du présent acte, et accepter le Cessionnaire comme nouveau locataire ;

- dispenser expressément qu'il lui soit fait toute notification, voulant considérer la cession comme bien et valablement signifiée ;

- faire réserve de tous droits et recours contre le Cédant, notamment pour tous loyers et charges pouvant lui être dus jusqu'à l'expiration du bail.

ARTICLE 7 - Propriété. Jouissance

Le Cessionnaire aura la propriété et la jouissance du fonds de commerce présentement vendu à compter de ce jour par la prise de possession réelle et effective.

En conséquence, il aura droit à compter de ce jour, à tous droits et prérogatives attachés à ce fonds et à prendre le titre de successeur du Cédant.

Transfert des risques

De même par dérogation à l'article 1196 du Code civil, les risques ne seront transférés au Cessionnaire qu'à compter du jour ci-dessus fixé pour l'entrée en jouissance.

ARTICLE 8 - Charges et conditions

La présente vente a lieu sous les garanties et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et celles particulières ci-après stipulées, que les parties s'obligent à exécuter et accomplir, chacune en ce qui la concerne, savoir :

I - En ce qui concerne le Cessionnaire

État

Il prendra le fonds de commerce sus-désigné, avec tous ses éléments incorporels et corporels, dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir prétendre ni exiger aucune indemnité, ni diminution du prix ci-après fixé, pour quelque cause que ce soit, notamment pour vétusté, dégradation, mauvais état d'entretien, déperissement ou baisse de clientèle mais dans la mesure où les déclarations faites par le Cédant se révéleront exactes.

Malgré l'obligation pour le Cessionnaire de prendre le fonds de commerce sus-désigné dans l'état où il se trouvera au jour de son entrée en jouissance, et sans garantie de la part du vendeur, celui-ci ne sera exonéré des vices cachés prévus à l'article 1641 du Code civil que s'il n'en avait effectivement pas connaissance au jour du transfert de propriété.