

RENOUVELLEMENT BAIL COMMERCIAL
de la société L'ETOILE
au profit de la société L'ATELIER DES GOURMANDISES

21394205
CGR/NMA/

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT,
LE VINGT SIX MARS
A ANNEMASSE (Haute Savoie), 2 place du Clos Fleury, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,
Maître Eric MOYNE-PICARD, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle "ANDRIER, BARRALIER, MOYNE-PICARD", titulaire d'un Office
Notarial à ANNEMASSE, 2, place du Clos Fleury,

A reçu le présent acte contenant RENOUVELLEMENT DE BAIL
COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

La Société dénommée **L'ETOILE**, Société à responsabilité limitée au capital de 2000 €, dont le siège est à VETRAZ-MONTHOUX (74100), 6 chemin des Alpes, identifiée au SIREN sous le numéro 498 908 391 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de THONON-LES-BAINS.

PRENEUR

La Société dénommée **L'ATELIER DES GOURMANDISES**, Société à responsabilité limitée au capital de 10.000,00 €, dont le siège est à AMBILLY (74100), 19 rue Ravier, identifiée au SIREN sous le numéro 533 920 799 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de THONON-LES-BAINS.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée L'ETOILE est représentée à l'acte par Monsieur Christian PETAMENT agissant en qualité de gérant de ladite société en vertu des statuts, de l'objet social et de la loi.

- La Société dénommée L'ATELIER DES GOURMANDISES est représentée à l'acte par par Monsieur Maxime BONNIN en sa qualité de gérant et associé unique de la société, ayant tous pouvoirs en vertu des statuts, de la Loi et de l'objet social.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement au bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à bail du **BAILLEUR** ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes de commerce du **PRENEUR** par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

Le **BAILLEUR** seul :

- Qu'il a la libre disposition des locaux loués.
- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation compris dans les locaux loués.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant le BAILLEUR :

- Extrait K bis (annexe 1).

Concernant le PRENEUR :

- Extrait K bis (annexe 2).

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

L'ensemble de ces pièces est annexé.

LESQUELS, préalablement au renouvellement de bail commercial régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

Les locaux ci-après désignés ont fait l'objet d'un bail commercial établi aux termes d'un acte sous seing privé en date à ANNEMASSE (Haute-Savoie) du 20 avril 1994, consenti par Monsieur Jean DUBOIS et Madame Micheline MORIONDO au profit de Monsieur et Madame Jean-Paul BOCCARD, les locaux dont la désignation était la suivante :

- Description des locaux loués :

Sur la Commune d'ANNEMASSE (Haute-Savoie), 38 Avenue du Giffre :

- au rez-de-chaussée : trois locaux contigus
- au premier étage : un local au-dessus.

Sur la Commune d'ANNEMASSE (Haute-Savoie) 40 Avenue du Giffre :

- Au sous-sol : une cave,
- Au rez-de-chaussée : un magasin et une cuisine à l'arrière et un local à usage de laboratoire (étant précisé qu'une partie du laboratoire appartient à un tiers,
- Au premier étage : deux chambres et un cabinet de toilette,

Initialement ce bail faisait l'objet de deux baux qui ont été consentis et acceptés pour une durée de neuf années à compter du 1er avril 1994 pour se terminer le 31 mars 2003.

Aux termes d'un acte en date du 26 octobre 2001, Monsieur et Madame Jean-Paul BOCCARD ont cédé leur fonds de commerce de boulangerie pâtisserie à Monsieur François LANCESTRE.

Une demande de renouvellement dudit bail a été sollicitée par Monsieur François LANCESTRE, par exploit en date du 30 juin 2005.

Par acte en date du 21 février 2008, Monsieur François LANCESTRE a cédé son fonds de commerce à la société LA BOULANGERIE DE L'ETOILE.

Le bail a été renouvelé par acte du 29 février et 9 mars 2012 en un

unique bail, par la SARL L'ETOILE, devenue propriétaire des locaux, au profit de la société la BOULANGERIE DE L'ETOILE, à compter rétroactivement du 1^{er} août 2005 et ce jusqu'au 31 juillet 2014.

Par exploit en date du 3 septembre 2014, la société BOULANGERIE DE L'ETOILE a sollicité le renouvellement du bail précité auprès de la société L'ETOILE, laquelle a défaut de réponse dans les délais prévus à l'article L 145-10 du Code de commerce est réputée avoir acceptée le principe du renouvellement, à compter du 1^{er} octobre 2014 pour une nouvelle durée de 9 années.

Préalablement au présent acte, le notaire soussigné a reçu ce jour la cession du fonds de commerce de la société la BOULANGERIE DE L'ETOILE au profit de la société L'ATELIER DES GOURMANDISES.

En conséquence les parties ont convenu de régulariser l'acte de renouvellement du bail dont les conditions seront ci-après littéralement rapportées.

Ceci exposé, le bailleur et le preneur conviennent de renouveler le bail ainsi qu'il suit.

RENOUVELLEMENT DE BAIL

Par les présentes, le BAILLEUR renouvelle le bail commercial, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de commerce au profit du PRENEUR, qui accepte, des bines dont la désignation suit :

Désignation

A ANNEMASSE (HAUTE-SAVOIE) 74100,

- au 38 Avenue du Giffre :

* le rez-de-chaussée comprenant sur rue un magasin constitué de 3 locaux réunis, et sur l'arrière un four à bois et cuisine accédant aux locaux situés 40 Avenue du Giffre, un fournil ouvert en suivant, des sanitaires, une cour intérieure pour partie couverte, un local fermé abritant le corps du four à bois et des débarras et sanitaires du personnel,

* à l'étage, des sanitaires, une réserve et un grenier sous toiture,

- au 40 Avenue du Giffre :

* au sous-sol, une cave,

* le rez-de-chaussée comprenant sur rue un salon de thé et sur l'arrière une réserve ouvrant sur la cuisine située 38 Avenue du Giffre, une cour intérieure couverte, un laboratoire en plusieurs volumes,

à l'étage, un cabinet de toilette, une pièce sur rue, une pièce sur cour,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	4409	Av du Giffre	00 ha 02 a 81 ca

Un plan des locaux est demeuré ci-annexé.

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Il est ici rappelé qu'une partie du laboratoire boulangerie et laboratoire pâtisserie n'est pas compris dans la présente désignation car appartenant à un tiers. Le

PRENEUR déclare en avoir parfaite connaissance et déclare en faire son affaire personnelle.

LE PRENEUR s'interdit d'occuper ou d'encombrer même temporairement tout ou partie des locaux non compris dans la désignation qui précède. De même, il ne pourra exposer ou laisser exposer aucune marchandise ou objet devant l'immeuble.

DUREE

Le présent renouvellement est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives rétroactivement à compter du 1er octobre 2014 pour se terminer le 30 septembre 2023.

Toutefois, le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délai de l'article L. 145-9 du Code de Commerce.

Le bailleur a la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

DESTINATION

Les lieux loués devront servir exclusivement à l'activité de boulangerie, pâtisserie, traiteur et point presse.

L'obtention et le maintien des éventuelles autorisations administratives nécessaires à l'exercice de l'activité du PRENEUR, n'impliquent de la part du BAILLEUR aucune garantie ni diligence pour l'obtention et le maintien desdites autorisations. Le preneur fera son affaire personnelle des conséquences matérielles que pourrait avoir la non-obtention et le retrait de ces autorisations, le bailleur ne pouvant être inquiété à ce sujet à quelque titre que ce soit.

CONDITIONS GENERALES - GARANTIES

Sous réserve de modifications décidées par les parties ou imposées par une décision judiciaire, le renouvellement de bail a lieu sous les mêmes charges, garanties et conditions que le bail originaire énoncé en l'exposé qui précède (annexe 3) :

Le "Preneur" déclare parfaitement les connaître.

Et en outre sous celles suivantes issues de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 et du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 :

- qu'en cas de cession, le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour les paiements du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail et ce désormais pendant trois années à compter de la cession,

- qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de Commerce que ne peuvent être imputés au locataire :

1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

- qu'aux termes des dispositions des 3°, 4° et 5° de l'article R 145-35 du Code de Commerce que ne peuvent être imputés au locataire :

-Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de

dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et notamment à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises. Le preneur remboursera chaque année au bailleur La part afférente aux locaux loués, dont la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de déversement à l'égout, la taxe de balayage et plus généralement toutes les contributions et taxes actuelles et futures que tout propriétaire est et sera fondé à récupérer sur le preneur. Il supportera les taxes foncières. »

LOYER

Le renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors charges de VINGT-TROIS MILLE CENT SOIXANTE EUROS ET QUARANTE-HUIT CENTIMES (23.160,48 EUR).

Ce loyer est payable d'avance le 1^{er} de chaque trimestre en termes égaux de chacun cinq mille sept cent quatre-vingt-dix euros et douze centimes (5.790,12 eur), auxquels il y a lieu d'ajouter une provision sur charges d'un montant de six cent trente trois euros (633,00 EUR) soit une somme totale de SIX MILLE QUATRE CENT VINGT-TROIS EUROS ET DOUZE CENTIMES (6.423,12 EUR)

Etant ici précisé que la provision sur charges correspond exclusivement au remboursement de la taxe foncière.

REVISION DU LOYER

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-34 et suivants, du Code de commerce, et R 145-20 du même Code.

La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

La demande de réajustement doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

La clause ci-dessous n'entend pas se confondre avec la révision triennale légale prévue par les articles L 145-37 et suivants du Code de commerce.

INDEXATION CONVENTIONNELLE DU LOYER

Les parties conviennent, de se référer aux dispositions de l'article L112-2 du Code monétaire et financier en indexant le loyer sur l'indice des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

La variation de loyer qui découle de cette indexation ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera annuellement à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors du précédent réajustement.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour étant celui du 1^{er} trimestre de l'année 2014, ce sont les indices correspondant au trimestre de l'année concernée qui détermineront tant l'indice de base que celui de réajustement.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation du local loué, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le preneur à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à

échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est convenu qu'en cas de non-exécution par le preneur de l'un quelconque de ses engagements ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivrés par acte extra-judiciaire au preneur de régulariser sa situation et contenant déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

En ce cas, la somme remise à titre de dépôt de garantie, le cas échéant, restera acquise au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Si le preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de l'exploitation, exécutoire par provision nonobstant appel.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au bailleur seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

Le preneur ou ses ayants droit devront, en outre, rembourser au bailleur les frais des actes extra-judiciaires et autres frais de justice motivés par des infractions du fait du preneur aux clauses et conditions des présentes, s'il y a lieu.

Ces frais s'élèvent à la somme de SIX CENTS EUROS (600,00 EUR) en ce compris les honoraires établis d'un commun accord à la somme de CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR) hors taxes, au titre de l'article L 444-1 et Annexe 4-9 du Code de commerce.

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.
- Le preneur en son siège social.

USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE

Aux termes des dispositions de l'article R 145-38 du Code du commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans la mesure où les textes le permettent, la date de notification à l'égard de celle qui y procède est celle de l'expédition de sa lettre et, à l'égard de celle à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

- ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION -

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire pour être transférées dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte. Toutefois, aucune donnée n'est transférée en dehors de l'Union Européenne ou de pays adéquats.

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes

- 30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formulaires)
- 75 ans pour les actes authentiques, les annexes (notamment les déclarations d'intention d'aliéner), le répertoire des actes.

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique en libelles désigné par l'Office à l'adresse suivante : Etude de Maîtres ANDRIER, BARRALIER et MOYNE-PICARD, Notaires associés à ANNEMASSE (Haute Savoie) 2 place du Clos Fleury Téléphone : 04.50.95.05.10 Télécopie : 04.50.87.08.16 Courriel : scp.andrier@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire. Sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sur douze pages

Comprenant

- renvoi approuvé : 00
- blanc barré : 00
- ligne entière rayée : 00
- nombre rayé : 00
- mot rayé : 00

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les signatures ont été recueillies par Maître Orlin GRARD notaire assistant habilité à cet effet et assermenté par actes déposés au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes, qui a signé avec les parties.

Le présent acte a été signé par le notaire le même jour.

POUR COPIE AUTHENTIQUE obtenue par reprographie délivrée et certifiée rédigée comme étant conforme à la minute par le notaire soussigné rédigée sur ONZE PAGES

