

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil vingt-trois, le quatorze avril à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de Vaujany, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Yves GENEVOIS, Maire.

<u>Nombre de conseillers</u> :	en exercice	11
	présents	7
	votants	9

Présents : Yves GENEVOIS, Mariane MICHEL, Michel VACCON, Brigitte ARNAUD, Jacques JOUANS, Valérie MARTINET et Elvina SAVIOUX

Absents : Jean-Luc BASSET, Bruno AVEQUE, Eric DOURNON et Nadine VERNEY

Pouvoir : Jean-Luc BASSET à Mariane MICHEL et Eric DOURNON à Yves GENEVOIS

Secrétaire de séance : Elvina SAVIOUX

**Objet : Vente du fonds de commerce exploité par « IDEAL SAS » –  
Agrément préalable du bailleur à la cession donné par écrit et  
approbation du bail commercial à intervenir avec Madame Céline VINCENT et Monsieur Laurent SERET**

La Commune est propriétaire de locaux commerciaux à usage de supérette sis à VAUJANY (38114) Résidence de la Fare - Bâtiment 1- Galerie Marchande.

Par délibération du 05 septembre 2008, la Commune a attribué la gérance de ce local commercial à Monsieur Benoît FAVIER pour une durée de neuf ans. La Commune a alors conclu avec l'intéressé un bail commercial qui a pris effet le 9 décembre 2008.

Ce bail a été transféré à la société « IDEAL SAS » par l'intermédiaire d'un avenant de subrogation, dont la signature est intervenue le 4 juillet 2016.

La Commune a été informée il y a quelques mois du souhait de la société « IDEAL SAS » de vendre son fonds de commerce et de la signature, le 23 novembre 2022, d'une promesse synallagmatique de vente avec Madame Céline VINCENT et Monsieur Laurent SERET.

Cette promesse fixe la réalisation de cette vente au plus tard au 30 avril 2023, sous réserve de la levée de l'ensemble des conditions suspensives.

Il est rappelé que ces locaux sont loués par la commune pour un usage commercial pour servir au preneur exclusivement à l'exploitation d'un commerce d'alimentation générale à l enseigne « SHERPA ». Pour mémoire, de convention expresse, la commune et ses preneurs successifs ont convenu de l'indivisibilité entre le bail commercial précité et le contrat de franchise avec la SA Coopérative SHERPA.

Les conditions suspensives à la réalisation de la vente entre la société « IDEAL SAS » et Madame Céline VINCENT et Monsieur Laurent SERET sont les suivantes :

- « Agrément du Cessionnaire par la société SHERPA ».
- « Agrément préalable et par écrit du Cessionnaire par le bailleur » ;

Madame Céline VINCENT et Monsieur Laurent SERET ont été agréés par le Conseil d'Administration de la Coopérative SHERPA en date du 8 mars 2023 pour être franchisés du réseau SHERPA (voir annexe jointe)

Le bail commercial précité ayant pris effet le 9 décembre 2008 pour une durée de neuf ans, ce dernier est arrivé à échéance le 8 décembre 2017 et se poursuit par tacite reconduction depuis cette date.

Les parties ont donc convenu d'un commun accord de la rédaction d'un nouveau bail commercial et notamment de la révision des conditions économiques du bail. Les principales dispositions de ce projet de bail commercial sont les suivantes :

- Bail consenti et accepté pour une durée de neuf ans à compter du 2 mai 2023.  
Le preneur a la faculté de résilier le bail à l'expiration de chaque période triennale, à condition de prévenir le bailleur au moins 6 mois à l'avance.
- Périodes et horaires d'ouverture :
  - o Saisons d'hiver (15/12 au 30/04) et d'été (15/06 au 15/09) : le magasin sera ouvert tous les jours et au minimum de 7h30 à 13h00 et de 16h00 à 19h30 sans discontinuité.
  - o En intersaison, une permanence sera assurée le matin de 9h00 à 12h00, 5 jours sur 7.
- Montant du loyer mensuel : 3000 € HT (trois mille euros hors taxe) soumis à TVA et actualisable selon l'indice des loyers commerciaux.

Ce projet de bail, annexé à la présente, a été soumis préalablement à Madame VINCENT et Monsieur SERRET qui en ont accepté les dispositions.

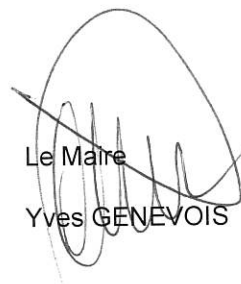
Par ailleurs, en vertu des stipulations contractuelles contenues dans le bail commercial en cas de cession, la Commune a la possibilité de pouvoir intervenir à l'acte le jour de la signature.

En conséquence, et après présentation des éléments ci-dessus évoqués,  
Sur la proposition de Monsieur le Maire,  
Le Conseil Municipal, et après en avoir délibéré à l'unanimité des présents et représentés,

- Autorise le transfert du bail de la société « IDEAL SAS » à Madame Céline VINCENT et Monsieur Laurent SERET.
- Approuve les termes du bail commercial à intervenir entre la Commune et Madame Céline VINCENT et Monsieur Laurent SERET et fixe le montant du loyer mensuel à 3 000 € HT.
- Dit que la Commune souhaite intervenir à l'acte le jour de la signature de l'acte authentique de vente
- Donne toutes délégations utiles à Monsieur le Maire pour la mise en œuvre de cette décision et la signature des documents à intervenir.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus.  
Au registre sont les signatures.  
Pour copie conforme.  
Certifié exécutoire.

Transmis en Préfecture le 17/04/2023

  
Le Maire  
Yves GENEVOIS



## BAIL COMMERCIAL

### ENTRE LES SOUSSIGNES

**La Commune de VAUJANY**, sise en Mairie, 11 route de la Cour Basse, 38114 Vaujany, représentée par son Maire Yves GENEVOIS dûment habilité par délibération n° .....du Conseil municipal du.....

Ci-après dénommée « LE BAILLEUR »

D'UNE PART

### ET

**La société** .....dont le siège social est situé à.....immatriculée au RCS de.....sous le numéro.....représentée par son gérant.....

Ci après dénommé « LE PRENEUR »

D'AUTRE PART

### EXPOSE

La Commune de VAUJANY est propriétaire de locaux commerciaux à usage de supérette sis sur la Commune de VAUJANY (38114), Résidence la Fare 1, Galerie Marchande, Bâtiment 1.

L'exploitation de la supérette a été confiée à Monsieur Benoît FAVIER par l'intermédiaire d'un bail commercial en date du 28 octobre 2008, ayant fait l'objet d'un avenant de subrogation au profit de la société « IDEAL SAS » en date du 4 juillet 2016. La société « IDEAL SAS » a signé une promesse de vente de son fonds de commerce avec Madame Céline VINCENT et Monsieur Laurent SERET, le 23 novembre 2022.

La cession du bail ne pouvant intervenir qu'après l'agrément préalable de la Commune, les parties ont souhaité contractualiser leur relation commerciale au moyen du présent bail commercial.

Par ailleurs, par délibération en date du 3 juillet 2020, le Conseil Municipal a conclu une convention avec la SA Coopérative SHERPA selon laquelle la Commune doit, avant toute conclusion d'un nouveau bail, recueillir l'accord de la SA Coopérative SHERPA sur le nouveau gérant.

Par acte en date du 8 mars 2023, Madame Céline VINCENT et Monsieur Laurent SERET ont été agréés par le Conseil d'Administration de la Coopérative SHERPA pour être franchisés du réseau SHERPA.

Par acte sous seing privé en date du ..... 2023, la société SA Coopérative SHERPA a consenti un contrat de franchise sur la marque SHERPA à Madame Céline VINCENT et Monsieur Laurent SERET.

Pour mémoire, de convention expresse, les parties conviennent qu'il y a indivisibilité entre le présent bail et le contrat de franchise.

Dès lors, si l'un des deux contrats venait à faire l'objet d'une résiliation anticipée par la mise en jeu d'une clause résolutoire, l'autre se trouverait immédiatement résilié aux torts du preneur.

**Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :**

Par les présentes, le bailleur donne à bail à loyer conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, au preneur qui accepte les biens et droits désignés :

**DESIGNATION DES LOCAUX**

Un local à usage commercial situé dans un immeuble en copropriété sous la désignation La Fare, avec :

- au sous-sol, le lot 53 : local à usage de réserve commerciale d'une superficie approximative de 80 m<sup>2</sup>,
- au rez-de-chaussée, le lot 57 : local à usage commercial d'une superficie approximative de 109 m<sup>2</sup>,
- un monte-charge qui relie le local à usage de réserve et le local commercial,

le tout correspondant à 822 tantièmes d'une superficie de 189 m<sup>2</sup> selon le plan annexé, ci-joint.

Ce local est entièrement équipé, une liste des matériels et immeubles par destination est annexée au présent contrat.

**DUREE DU BAIL**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives, à compter du .....2023, pour se terminer le .....2032.

Le preneur a la faculté de résilier le présent bail à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes prévues à l'article L 145-9 du Code de Commerce, à condition de prévenir le Bailleur au moins six mois à l'avance.

Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration du bail dans les formes de l'article L 145-9 du Code de commerce, à condition de prévenir le bailleur au moins six mois à l'avance.

**DESTINATION DES LIEUX**

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront servir au preneur exclusivement à l'exploitation du commerce d'alimentation générale à l'enseigne « SHERPA ».

Le preneur devra faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les locaux loués. Il s'oblige, afin de se conformer à la réglementation le concernant, à exécuter à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du présent bail, tous les travaux et aménagements nécessaires, le tout de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

## **CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DU CONTRAT**

Le présent bail est respectivement consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, sans pouvoir réclamer ni résiliation, ni diminution de loyer et/ou de charges, ni dommages-intérêts, savoir :

### **1 – ETAT DES LIEUX**

Le preneur prendra les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance. Dans le mois de l'entrée en jouissance, un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties au frais du preneur ; à défaut le preneur sera réputé avoir reçu les lieux en parfait état.

Il est expressément stipulé que tous les matériels et installations existants au jour des présentes, ainsi que ceux qui seraient acquis par la Commune pendant la durée du présent bail, restent la propriété exclusive de la Commune.

### **2 – TRANSFORMATIONS – AMENAGEMENTS**

Le preneur aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité et pourra réaliser dans les lieux loués tous travaux d'aménagement, d'équipement et d'agencement qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent modifier la destination ou l'affectation des lieux loués.

Le preneur ne pourra effectuer aucune démolition ou construction, aucun changement de distribution, de même qu'aucune intervention en façade de l'immeuble, sans le consentement préalable, exprès et écrit du Bailleur à qui les devis descriptifs et les plans devront être soumis préalablement.

En tout état de cause, il appartient au preneur d'obtenir les autorisations administratives requises pour l'exécution de tous travaux et de s'assurer de la conformité de ceux-ci avec la réglementation en vigueur.

Le bailleur se réserve la faculté de demander à la fin du bail la remise des lieux dans leur état primitif, aux frais du preneur.

Ces travaux devront être exécutés de telle manière qu'ils ne compromettent en rien la sécurité et la solidité de l'immeuble.

### **3 – ACCESSION**

Tous les travaux d'aménagements et d'améliorations quelconques que le preneur aurait faits même avec l'autorisation du bailleur resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité.

Le bailleur aura le droit, même s'il a autorisé les travaux de préférer exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs du preneur.

Le preneur ne pourra plus supprimer les travaux ainsi exécutés, même au cours des présentes, sans le consentement du bailleur, ces travaux se trouvant incorporés à l'immeuble du fait de leur exécution et le preneur perdant tous les droits de propriété à leur égard.

Il est toutefois précisé en tant que de besoin, que les équipements, non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du preneur et pourront être enlevés par lui lors de son départ, à charge de remettre les lieux en état après cet enlèvement, sauf meilleur accord expressément convenu en fin de bail tendant notamment au rachat desdits équipements, matériels et installations non fixés à demeure par le Bailleur selon un prix fixé d'un commun accord.

#### 4 – INSTALLATIONS EXTERIEURES

Le preneur ne pourra faire procéder à aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs, antennes ou paraboles, de même que tous objets en saillie sur la façade de l'immeuble sans avoir obtenu préalablement le consentement exprès et par écrit du Bailleur et de la copropriété, de même que les autorisations administratives requises à cet effet.

En tout état de cause, il appartient au preneur de s'assurer de la conformité de ceux-ci avec la réglementation en vigueur.

Dans le cas où les autorisations requises seraient accordées, il devra maintenir les installations ou agencements réalisés en bon état d'entretien et veiller à leur solidité pour éviter tout accident.

#### 5 – VISITE DES LOCAUX

Pendant toute la durée du bail, le preneur devra laisser le bailleur ou ses représentants visiter les lieux loués, pour s'assurer de leur bon état et fournir à la première demande du bailleur toutes les justifications qui pourraient lui être demandées concernant la bonne exécution des conditions du bail, notamment copie des contrats d'entretien passés en direct par le preneur, etc.

Sauf urgence, afin d'organiser au mieux la visite et de minimiser les potentielles incidences sur l'exploitation des lieux loués, le bailleur devra informer par tout moyen utile le preneur de son intention de visiter les locaux avec un préavis d'un minimum de 5 jours ouvrés et préciser la durée approximative de visite. Le preneur fixe en conséquence un rendez-vous au cours duquel la visite se déroulera en présence d'un membre du personnel compétent. Le bailleur s'engage à circonscrire ses demandes de visite afin de ne pas perturber l'exploitation normale des lieux loués.

#### 6 – JOUISSANCE DES LIEUX

Le preneur devra jouir des biens loués en bon administrateur suivant leur destination.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra, sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le bailleur sans retard et par écrit, de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toute dégradation ou détérioration qui viendrait à être causée aux biens loués et qui rendrait nécessaires des travaux incombant au bailleur.

Il garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis de meuble et matériels en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges et conditions du présent bail.

Le preneur s'engage à respecter les obligations résultant du règlement de copropriété régissant l'immeuble dont il reconnaît avoir pris connaissance, de manière à ce que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet.

#### 7 - ENTRETIEN – REPARATIONS

Le Preneur devra tenir les locaux, leurs équipements et leurs mobiliers pendant toute la durée du Bail en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté. Il devra, en outre, effectuer tant pour les locaux, leurs équipements et leurs mobiliers, tous les travaux, les réparations, réfections, interventions ou remplacements à sa charge selon dispositions ci-dessus par des biens conférant des prestations au moins similaires.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décoration ainsi que toutes installations qu'il aurait faits et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation de fuites de toutes natures, d'équipements communs,....

Le preneur devra également rendre en bon état de réparation de toutes sortes les Locaux, les équipements et le mobilier. Le preneur devra, le cas échéant, acquitter le montant des réparations à effectuer. A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration du Bail, il sera établi, notamment par comparaison avec l'état des lieux d'entrée, un état des lieux contradictoire de sortie qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur. Le preneur réglera directement au Bailleur le montant des réparations sur présentation des factures d'entreprise.

Le preneur ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les Locaux et il devra immédiatement prévenir le Bailleur des dégradations et détériorations qui seraient survenues dans les locaux et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai lors de l'exécution du ravalement de l'immeuble tous agencements, enseignes etc., dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux.

D'une manière générale, le preneur doit permettre la bonne exécution de tous travaux réalisés par le Bailleur, ce dernier s'engageant en contrepartie à prendre les mesures nécessaires pour minimiser l'impact sur l'exploitation.

Le preneur devra souffrir sans aucune indemnité ni diminution du prix du loyer tous les travaux de réparations, reconstruction, surélévation, agrandissement, modification des équipements communs, des accès et des circulations communes et autres, que le Bailleur jugerait nécessaire de faire exécuter en cours de Bail dans les locaux ainsi que dans l'Immeuble dont ils dépendent quelles qu'en soient la nature. Toutefois, conformément à l'article 1724 du Code civil, si ces réparations durent plus de vingt et un jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

#### 8 – ACTIVITES DANS LES LOCAUX LOUES

Le preneur devra exercer son activité (commerce d'alimentation générale - vente de biens, de marchandises et de produits alimentaires) en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter ainsi qu'aux stipulations du règlement de copropriété.

Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucun déchargement ou déballage, même temporaire, dans l'entrée de l'immeuble.

## 9- OBLIGATION D'EXPLOITATION

Dans tous les cas, sauf les exceptions prévues par la législation en vigueur, les lieux loués doivent toujours rester ouverts, exploités ou achalandés, le preneur devant personnellement exercer son activité dans les lieux loués de façon permanente.

### 10 – ASSURANCES

Les locaux doivent être assurés par le bailleur et le preneur, chacun en ce qui les concerne conformément aux dispositions ci-dessous.

#### 10-1. ASSURANCES DU BAILLEUR

- assurance immeuble y compris les installations et équipements communs et responsabilité civile du propriétaire

Le Bailleur garantira les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile qu'il peut encourir en qualité de Propriétaire de l'immeuble à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés à autrui du fait de l'immeuble, agencements et installations ainsi que le cas échéant les activités du personnel attaché au service de l'immeuble.

Il assurera ses biens immobiliers, ainsi que tous les aménagements et installations considérées comme immeuble par destination, installations attachées au fond à perpétuelle demeure au sens de l'article 525 du Code civil, dont les locaux seront dotés de façon que ceux-ci soient garantis contre les différents risques, et notamment contre l'incendie, les explosions et le dégât des eaux, le dégât électrique....,et ce, jusqu'à concurrence de leur valeur de reconstruction, au jour du sinistre.

Il souscrira également :

. Au titre de la police "incendie explosions" une extension de garantie couvrant, d'une part les pertes indirectes, d'autre part les risques de tempête, ouragans, trombes, tornades, cyclones, grêle sur les toitures, fumées, chutes d'appareil de navigation aérienne ou objets tombant de ceux-ci, choc d'un véhicule terrestre, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme, sabotage, catastrophes naturelles.

A cette fin, le preneur s'oblige à fournir au Bailleur tous les éléments nécessaires à l'appréciation des risques et s'engage à aviser le Bailleur par lettre recommandée de toute cause de risques aggravants (incendie, explosions, dégâts des eaux,...) pouvant résulter de l'exercice ou de toute modification de son activité, le Bailleur ne pouvant être tenu pour avisé de l'existence de risques aggravants que par la réception de ladite lettre. Si l'activité exercée par le preneur entraînait une surprime d'assurance, le preneur sera tenu tout à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée par lui et en tout cas de le garantir contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins.

#### 10-2. ASSURANCES DU PRENEUR

Le preneur sera responsable des risques propres à son exploitation. Il devra, en particulier, assumer les risques :

a) **RESPONSABILITÉ CIVILE** : garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels, matériels et



immatériels causés aux tiers du fait de son activité, ses matériels et marchandises, son personnel,

b) INCENDIES - EXPLOSIONS : garantissant ses risques locatifs, ses biens propres à concurrence de leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre, ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général,

c) VOL - TENTATIVE DE VOL - ACTES DE VANDALISME : garantissant ses biens mobiliers, son matériel et sa marchandise garnissant les lieux loués.

d) DEGAT DES EAUX - AUTRES LIQUIDES - DOMMAGES ELECTRIQUES - TOUTES EXPLOSIONS : garantissant ses risques locatifs, ses biens propres, son matériel, ses mobiliers, sa marchandise pour un capital suffisant avec extension de garantie à la valeur à neuf, et ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général.

e) Des conséquences pécuniaires de la responsabilité qu'il encourt vis à vis du Bailleur pour tous dommages d'incendie, d'explosions, dégâts des eaux causés au bâtiment lorsque les dommages constituent un trouble de jouissance dont le propriétaire est garant.

f) PERTE D'EXPLOITATION : garantissant les conséquences pécuniaires résultant d'une perte d'exploitation pour quelle que cause que ce soit de telle sorte que le Bailleur ne puisse subir l'une quelconque des conséquences en résultant.

En outre, le preneur souscrira également un abonnement "prévention et Conseils Incendie" auprès d'un organisme spécialement agréé par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'assurances d'incendie.

Le preneur doit maintenir et renouveler ces assurances durant toute la durée du bail, acquitter régulièrement ses primes et cotisations. Le preneur devra adresser au Bailleur une attestation émanant d'une compagnie d'assurance notoirement solvable mentionnant le paiement des primes couvrant les risques susvisés avant toute mise en exploitation et adresser ensuite annuellement une attestation pour l'année en cours.

Le preneur devra immédiatement déclarer au Bailleur tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât, et ce dans un délai de trois jours ouvrables.

### 11- HORAIRES D'OUVERTURE

Le preneur s'engage à respecter les horaires d'ouverture suivants :

En saison d'hiver comme d'été, le magasin sera ouvert tous les jours et au minimum : de 7h30 à 13h00 et de 16h00 à 19h30 sans discontinuité.

La saison se définit comme tel :

- l'hiver du 15 décembre de l'année en cours au 30 avril de l'année suivante
- l'été du 15 juin au 15 septembre.

En intersaison, une permanence sera assurée le matin de 9h00 à 12h00, 5 jours sur sept.

## 12 - DEPOT DE GARANTIE

Le BAILLEUR reconnaît avoir reçu du PRENEUR le jour de l'entrée dans les lieux, un dépôt de garantie ou un acte de la banque..... se reconnaissant caution d'une somme de NEUF MILLE EUROS (9 000 €) correspondant à trois mois de loyer hors taxes, en garantie de paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le PRENEUR dont le BAILLEUR pourrait être rendu responsable.

Ce dépôt de garantie sera conservé par le bailleur pendant toute la durée du bail et ne sera productif ni d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer. Il sera remboursable après le départ du preneur et au plus tard 3 (trois) mois après la remise des clés, sous réserve de l'exécution par le preneur de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en état des locaux loués conformément à ses obligations aux termes des présentes.

Le bailleur aura toujours le droit de prélever sans formalité sur ledit dépôt de garantie le montant des loyers échus et non réglés ainsi que toutes autres sommes exigibles à titre quelconque dans le cadre de l'exécution du bail, auquel cas le preneur sera tenu de compléter à première demande écrite le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal à la somme initiale susvisée.

## 13 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de base de TROIS MILLE EUROS HORS TAXES (3 000 € HT) actualisables selon l'indice des loyers commerciaux. Le paiement de ce loyer s'effectuera mensuellement à terme échu.

Le BAILLEUR déclare expressément avoir opté pour l'assujettissement à la T.V.A. du loyer ci-dessus indiqué afférent aux lieux loués. Le PRENEUR s'oblige en conséquence à payer au BAILLEUR en sus du loyer le montant de la TVA au taux en vigueur lors de son exigibilité.

### Révision du loyer

Les parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué chaque année, à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du présent bail, en fonction de la variation annuelle (positive) de l'indice des loyers commerciaux (ILC) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques. Pour le calcul de cette variation, il est expressément convenu que l'indice de base à prendre en considération sera le dernier indice paru au jour de la prise d'effet du bail, l'indice de référence celui du même trimestre paru l'année suivante.

L'indexation prendra effet sans que les parties soient tenues à aucune notification préalable. En cas de retard dans la publication de l'indice, le preneur sera tenu de payer à titre provisionnel un loyer égal à celui du trimestre précédent ; l'ajustement sera effectué dès la publication de l'indice. En cas de disparition de l'indice convenu, les parties se rapprocheront pour adopter un indice de remplacement et, à défaut d'accord, désigner un tiers qui déterminera l'indice retenu.

Cette indexation annuelle du loyer ne mettra pas obstacle aux demandes de révisions légales faites éventuellement par l'une des parties en application de l'article L.145-38 du Code de commerce.

## 14 – CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES

Le bailleur informera au préalable le preneur de toute modification importante pouvant entraîner des changements de charges ou qui iraient à l'encontre de la bonne utilisation de l'immeuble.

Outre le loyer, le preneur assumera sa quote-part des charges et prestations de toute nature afférente aux locaux loués et à l'immeuble dont ils dépendent, y compris les charges de copropriété, et qui peuvent être mis à la charge des locataires en vertu de la réglementation à la date d'établissement du présent bail.

D'une manière générale :

- le preneur est redevable du paiement de toutes sommes, redevances, taxes, impôts, droits quelconques, afférents aux activités exercées dans les locaux loués et à l'utilisation desdits locaux de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet. Il devra en justifier au bailleur à toute réquisition, et spécialement en fin de bail.
- le preneur remboursera au bailleur toutes charges, fournitures et prestations relatives à l'usage des locaux selon l'inventaire des catégories de charges, taxes, impôts et redevances ci-après, conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce.

### Liste et répartition des charges entre le Bailleur et le Preneur conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 Code de commerce

CATEGORIES	BAILLEUR	PRENEUR
<b>1/ CHARGES</b>		
<b>a/ consommation</b>		
Eau		X
Électricité		X
Fioul		X
Autres fluides		X
<b>b/ entretien</b>		
Parties communes/ parties privatives		X
Devanture/fermetures de boutique		X
Climatisation		X
Chauffage/ ventilation		X
Sécurité des Locaux		X
Monte-charge		X
Ouvrants		X
Ensemble des contrats d'entretien et de maintenance (SSI, extincteur...)		X
<b>c/ services</b>		
Sécurité des Locaux		X
<b>2/ TRAVAUX</b>		
Tous travaux relevant de l'article 606 Code civil En ce compris les lasures et le ravalement	X	
Tous travaux relevant de l'article 605 Code civil		X
Tous travaux liés à la vétusté ou à la	X	

mise en conformité		
Chauffage/ ventilation		X
Climatisation		X
Devanture /fermetures de boutique		X
Parties communes/ services généraux		X
VRD		X
Amélioration suite à travaux pour la partie de remplacement à l'identique	X	
Amélioration suite à travaux pour la partie excédant le coût de remplacement à l'identique		X
Ouvrants		X
<b>3/ MOBILIER – ELECTROMENAGER</b>		
Remplacement du mobilier, sauf usage anormal	X	
Remplacement du petit électroménager, y compris en raison de l'usure normale		X
Remplacement du gros électroménager, sauf usage anormal	X	
<b>4/ IMPOTS TAXES ET REDEVANCES Y COMPRIS LES FRAIS DE RÔLE</b>		
Impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur	X	
Taxe foncière	X	
TEOM		X
Taxe sur les enseignes publicité externes		X
Taxe de balayage		X
<b>6/ ASSURANCES</b>		
Primes et police d'assurances Locataire		X
Primes et police d'assurances Bailleur	X	
<b>7/ HONORAIRES</b>		
Honoraires liés aux travaux relevant de l'article 606 Code civil	X	
Honoraires liés aux travaux relatifs à la vétusté ou à la mise en conformité relevant de l'article 606 Code civil	X	
Techniques		X
De gestion	X	

Le cas échéant, le remboursement des charges qui seraient adressées par des tiers directement au bailleur alors qu'elles sont mises à la charge du preneur aux termes du présent bail est effectué sur facturation annuelle via l'émission d'un titre de recettes. Le règlement doit intervenir dans les 45 jours de la réception du titre de recettes.

Au cas où pour une raison quelconque le preneur serait amené à quitter les locaux et si le décompte des provisions versées par le preneur jusqu'à son départ et des charges réellement payées ou dues par le bailleur jusqu'à cette époque faisait apparaître un solde débiteur à la charge du preneur, le montant de ce solde débiteur serait imputé de plein droit sur le dépôt de garantie tel que prévu aux présentes.

## 15 – SOUS LOCATION – CESSION - PACTE DE PREFERENCE

### 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 et précaire sont interdites.

### Cession du bail

Le présent bail pourra être cédé par le locataire qu'à l'acquéreur de son fonds. Toutefois cette cession ne pourra intervenir qu'après l'agrément préalable du bailleur qui devra être donné par écrit et notamment après la purge du pacte de préférence ci-après mentionné.

Il est rappelé que le cessionnaire devra également obtenir l'agrément de la SA Coopérative SHERPA.

Aucune cession du présent bail ne pourra intervenir moins d'un mois après une notification préalable adressée par le Locataire au Bailleur l'invitant à user de son pacte de préférence comportant copie du projet de cession mentionnant les coordonnées du cessionnaire et les conditions de la vente et précisant les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation définitive de cette cession.

De même, aucune cession ne pourra être faite tant qu'il sera dû par le Locataire des sommes restées impayées au Bailleur au titre du présent bail, à quelque titre que ce soit.

Le Locataire-cédant restera solidairement garant avec son cessionnaire pour une durée de trois (3) ans à compter de la cession du fonds de commerce ou du bail conformément à l'article L. 145-16-2 du code de commerce, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail.

Conformément à l'article L. 145-16-1 du code de commerce, le Bailleur informera le Locataire-cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date d'exigibilité des sommes dues au titre du bail.

Ces dispositions s'appliquent à tous les cas de cession ou de transfert du présent bail, sous quelque forme que ce soit, y compris toutes opérations de fusion-absorption, scission, apport du droit au bail à une société ou à une ou plusieurs cessions de parts sociales aboutissant à une modification de la structure patrimoniale du locataire supérieure ou équivalente à 30 % de sa structure initiale dans l'année suivant la première intervenue.

Enfin, pour le cas où le Bailleur n'userait pas de son droit de préférence, cette cession devra avoir lieu par acte notarié ou SSP, en présence du Bailleur ou son représentant dûment appelé et une grosse de l'acte de cession ou un original enregistré, établie aux frais du preneur, devra lui être remise dans le mois de cet acte.

### Pacte de préférence

Le preneur devra notifier au Bailleur, au moins un mois avant la date prévue de la mise en vente de son fonds, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son souhait de céder son fonds, en lui indiquant à peine de nullité de la notification, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes les conditions de la vente projetée.

Toute cession intervenant avant l'expiration dudit délai, courant à compter de la notification, serait inopposable au Bailleur.

Dans les six semaines de la réception de la notification, le Bailleur aura la faculté d'informer le preneur dans les mêmes formes en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu, de sa décision d'user ou non de ce droit.

Sans réponse du Bailleur dans le délai imparti, le Bailleur sera réputé avoir renoncé à son droit de préférence et le preneur pourra poursuivre la cession de son fonds aux mêmes clauses, charges et conditions que celles notifiées au Bailleur.

A la date d'effet de la cession, un état des lieux de sortie devra être régularisé entre le preneur et le bailleur et, dans le même temps, un état des lieux d'entrée entre le cessionnaire et le bailleur. Ces états des lieux seront dressés contradictoirement et à l'amiable. A défaut, les états des lieux seront constatés par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par le bailleur, le cédant et le cessionnaire.

#### 16 – CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut du respect des clauses du bail sur la période d'ouverture de l'établissement, de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance, des charges et obligations incombant au franchisé découlant du contrat de franchise, qu'il résulte du présent contrat, ou de ses avenants ou d'actes postérieurs ou de décisions judiciaires, ou de ses accessoires, notamment des charges, ou de ses compléments ou des indemnités d'occupation en cas de maintien dans les lieux, comme des frais d'actes extrajudiciaires ou encore en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses du bail ou des obligations légales ou réglementaires et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, restés sans effet, le Bail pourra être résilié, si bon semble au Bailleur.

Le commandement de payer ou une sommation d'exécuter devra se référer expressément à cette clause du bail et indiquer les conséquences d'une non-exécution.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé constatant l'acquisition de la clause résolutoire et la volonté du Bailleur de s'en prévaloir pour obtenir l'expulsion des lieux loués.

#### 17 – PENALITES – FRAIS ET HONORAIRES

Toute somme facturée au titre du présent bail et non payée à son échéance exacte portera de plein droit intérêt au taux d'intérêt légal en vigueur à la date d'échéance, à compter de la date d'exigibilité du titre de recette ou de la facture impayée.

Le preneur devra rembourser au bailleur les frais des actes extrajudiciaires motivés par des infractions aux clauses et conditions du présent bail.

#### 18 – DISPOSITIONS INFORMATIQUE ET LIBERTE

Les Parties s'engagent à respecter les dispositions légales et réglementaires relatives à la protection des personnes physiques à l'égard des traitements de données à caractère personnel, et notamment quant à la collecte, l'exploitation, le stockage et la destruction desdites données.

Il est rappelé que le preneur dispose d'un droit d'accès et de modification sur les informations recueillies le concernant.

Le preneur autorise par ailleurs expressément le Bailleur :

- A communiquer à toute personne physique ou morale de son choix à laquelle il sera lié par un contrat de sous-traitance, de délégation, de mandat, les informations le concernant, sous réserve que cette personne s'engage à respecter les dispositions de la législation dans le cadre du traitement des données personnelles ;
- A citer le nom du preneur comme occupant de l'immeuble dont dépendent les lieux loués dans toute publication interne et externe.

#### 19 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Il est fait, pour le cas de besoin attribution exclusive de juridiction au tribunal judiciaire de Grenoble.

#### 20 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes les parties font l'élection de domicile :

- Le bailleur en Mairie.
- Le preneur dans les lieux loués.

Fait à VAUJANY, le

En deux originaux

Le preneur

Le bailleur

Annexes :

- Délibération n°.....du Conseil municipal du.....
- état des lieux
- convention conclue entre la Commune de Vaujany et la SA Coopérative SHERPA
- agrément accordé par la SA Coopérative SHERPA à Monsieur Laurent SERET et Madame Céline VINCENT
- contrat de franchise entre Monsieur Laurent SERET et Madame Céline VINCENT et la SA Coopérative SHERPA

MAIRIE DE VAUJANY  
A l'attention de Monsieur le Maire  
11 route de la Cour Basse  
38114 VAUJANY

Drumettaz-Clarafond,  
le 7 avril 2023

Objet : Cession Sherpa – Vaujany

Monsieur Le Maire,

Dans le cadre de la cession du fonds de commerce du magasin SHERPA de Vaujany, ayant reçu le dossier d'adhésion à la SA Coopérative Sherpa des acquéreurs, Madame Céline VINCENT et Monsieur Laurent SERET, j'ai le plaisir de vous informer que la SA Coopérative Sherpa renonce à exercer son droit de préemption et son droit de préférence pour ladite cession.

Par ailleurs, je vous confirme que les repreneurs, Madame Céline VINCENT et Monsieur Laurent SERET ont été agréés par le Conseil d'Administration de la SA Coopérative Sherpa en qualité de cessionnaire.

Je vous remercie de bien vouloir me transmettre une copie de l'extrait de la délibération du Conseil Municipal, validant la cession du fonds de commerce SHERPA de Vaujany.

Dans cette attente, je reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Astrid GÉVAUDAN  
Directrice Générale





## Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : VAUJANY MAIRIE  
Utilisateur : BARD Céline

### Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte :	05_140423_10
Objet :	<b>Vente du fonds de commerce exploité par « IDEAL SAS » – Agrément préalable du bailleur à la cession donné par écrit et approbation du bail commercial à intervenir avec Madame Céline VINCENT et Monsieur Laurent</b>
Type de transaction :	Transmission d'actes
Date de la décision :	2023-04-14 00:00:00+02
Nature de l'acte :	Délibérations
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	3.3.2 - Baux supérieurs à 24 000 euros annuel charges comprises
Identifiant unique :	038-213805278-20230414-05_140423_10-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

### Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
<b>Enveloppe métier</b> Nom métier : 038-213805278-20230414-05_140423_10-DE-1-1_0.xml	text/xml	1.1 Ko
<b>Document principal (Délibération)</b> Nom original : Scan_20230417_141644.pdf Nom métier : 99_DE-038-213805278-20230414-05_140423_10-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	5.2 Mo

### Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	17 avril 2023 à 14h21min33s	Dépôt initial
En attente de transmission	17 avril 2023 à 14h22min42s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	17 avril 2023 à 14h22min47s	Transmis au MI
Acquittement reçu	17 avril 2023 à 14h22min51s	Reçu par le MI le 2023-04-17