2-3. Énonciation du Bail et des droits y attachés

Le droit au bail des Locaux résulte d'un acte sous seing privé en date du 7 février 2023 par leque

dont le siège social est situé à , a donné à bail à titre commercial, au Cédant, pour une durée de neuf (9) années a compter du 1er février 2023 pour se terminer le 31 janvier 2032, dans un ensemble immobilier situé à NANTES (44100) – 25 rue des Bourderies et 15 rue des Bourderies, les Locaux dont la désignation suit (annexe n°5).

1. Désignation

Un immeuble sur deux niveaux avec vitrine en rez-de-chaussée d'une surface totale de 119 m² situé 25 rue des Bourderies – 44100 NANTES.

Un garage situé 15 rue des Bourderies – 44100 NANTES.

2. Durée du Bail

Comme rappelé ci-avant, le Bail a été conclu pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives à compter du 1er février 2023 pour se terminer le 31 janvier 2032.

3. Loyer

Le Bail a été consenti et accepté moyennant :

- Pour le commerce : un loyer annuel de 8 291 € soit 691 € par mois ;
- Pour le garage : un loyer annuel de 432,50 € soit 36,04 € par mois.

Le Bail n'est pas soumis à la TVA.

Ce loyer est payable mensuellement à terme échu dès réception de l'appel à paiement ou pour le moins avant le dernier jour du mois de chaque échéance.

Le loyer est révisable :

- Pour le commerce : annuellement le 1er juillet, en fonction des variations de l'indice des loyers commerciaux, publié par l'INSEE ;
- Pour le garage : en fonction des décisions votées en conseil d'administration.

À ces loyers, s'ajoute une provision sur charges hors impôts et redevances, relative à l'entretien des espaces extérieurs communs à l'ensemble du groupe d'habitation estimée annuellement à 264 € soit 22 € par mois.

4. Destination des Locaux

Les Locaux doivent servir pour les activités de boulangerie, pâtisserie.

5. Charges et conditions

Le Bail a été consenti moyennant diverses charges, clauses et conditions que les Parties se dispensent de relater, l'Acquéreur déclarant en avoir pris connaissance dans leur intégralité préalablement aux présentes.

Le Cédant précise :

- Qu'aucun dépôt de garantie n'a été versé par le Cédant au bailleur.
- Que l'impôt foncier et la taxe sur les ordures ménagères sont supportés en totalité par le preneur.
  Précision étant ici faite que :
  - Pour le commerce, le montant de la provision pour la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe foncière est estimée annuellement à 1 021 € soit 86 € par mois ;
  - Pour le garage, le montant de la provision pour la taxe d'enlèvement des ordures ménagères est estimé annuellement à 17 € soit 1,41 € par mois.

6. Renouvellement du Bail

Le Vendeur n'a reçu de la part du bailleur aucun congé ou aucune mise en demeure quelconque tendant à obtenir ou non la résiliation du Bail.

7. Identité du bailleur

8. Autorisation de la cession

L'article 3.10 Cession du Bail prévoit que :

« Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise et sous réserve de l'agrément préalable et écrit du bailleur et comporter comme conditions impératives de validité de la cession, suivantes :

- *Le règlement préalable de tous arriérés en principal, charges et accessoires ;*
- *La stipulation d'une garantie solidaire du cédant pour le paiement des loyers, charges et accessoires et de l'exécution des clauses du bail et de l'ensemble de ses renouvellements dans les limites et conditions prévues par les articles L145-16-1 et L145-16-2 du code de commerce ;*
- *La stipulation d'une reprise intégrale des conditions des présentes à la charge du cessionnaire dans l'acte de cession.*