

**AVENANT N°2****AU BAIL COMMERCIAL SIGNÉ LE 11 JUILLET 2017****ETANT PREALABLEMENT EXPOSE :**

Dans le cadre de la volonté communale de développer et diversifier l'offre commerciale présente sur la commune, de répondre aux besoins des habitants, de concourir à l'animation et au dynamisme du village, de favoriser le lien social et la convivialité, de créer de nouveaux services de proximité et de renforcer l'attrait touristique de la commune, le conseil municipal a approuvé, lors de sa séance du 19 février 2015, le projet d'aménagement d'un bar-restaurant-commerce multiservices dans un immeuble dont la commune est propriétaire.

Après un bail dérogatoire, un bail commercial de droit commun avec la SARL LE DK a été signé pour la période du 1^{er} août 2017 au 31 juillet 2026, transmissible de droit à son successeur. Le fonds de commerce ensuite a été acquis par la SASU Bistrot Marcel qui s'est substituée à la SARL LE DK dans le bail commercial.

Souhaitant à son tour céder son fonds de commerce, la SASU Bistrot Marcel, représentée par Mme Frédérique ROCHE a cherché et trouvé un acquéreur pour reprendre l'exploitation du bar-restaurant. Il s'agit de l'entreprise individuelle de Mme Adeline DUBOIS épouse SPIGA qui exploitait le restaurant le G dans la ville de Le Teil.

La SASU BISTROT MARCEL a cessé son activité et souhaite revendre le fond de commerce à Mme Adeline DUBOIS épouse SPIGA, immatriculé au RCS de Romans N° 940179427 qui achète en nom propre.

Par délibération du conseil municipal du **13 février 2025**, la commune, bailleur s'est prononcé favorablement à la cession et à la substitution de preneur.

Par conséquent, à la suite de la vente du fonds de commerce en date du 14 février 2025 à l'entreprise individuelle de Mme Adeline SPIGA épouse DUBOIS, le bail initial, reste valide et est transmis à celle-ci.

MODIFICATION APORTEES AU BAIL

Hormis les modifications ci-dessous mentionnées, qui remplacent les dispositions initiales, tous les autres articles contenus dans le bail commercial initial reste inchangés :

PARTIES AU BAIL COMMERCIAL

- **La COMMUNE DE SAINT-MARCEL-LES-SAUZET**, domiciliée en Mairie, 50 route de Montélimar, 26740 SAINT-MARCEL-LES-SAUZET, identifiée sous le numéro SIREN 212 603 120 et représentée par son Maire, Monsieur Yves LÉVÊQUE, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil municipal en date du 13 février 2025,

Ci-après dénommée « **Le BAILLEUR** »,

ET :

- **L'entreprise individuelle de Mme Adeline DUBOIS épouse SPIGA demeurant 7 rue de la Condamine 07400 Rochemaure**, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés tenu par le Greffe du Tribunal de Commerce de ROMANS-SUR-ISERE (Drôme) sous le numéro 940179427 et identifiée auprès de l'INSEE sous le numéro SIRET 94017942700015, entrepreneur individuel pour l'enseigne « LE G »,

Ci-après dénommée, « **Le PRENEUR** »,

ARTICLE 2 : DÉSIGNATION

Le BAILLEUR met à disposition du preneur un bien comprenant :

1/ Un bâtiment situé 97 place de la Mairie et cadastré section AA, numéro 120 pour une contenance cadastrale de 87 m² avec :

- une salle de café-bar/restaurant de 46.41 m²,
- une cuisine équipée de 19.77 m² (liste des équipements en annexe)
- des sanitaires et sas d'accès de 5.31 m²,

2/ Un local à usage de réserve, situé à l'extérieur et cadastré section AA numéro 117 et d'une contenance cadastrale de 26 m², loué en l'état,

3/ Une terrasse d'environ 100 m² située à l'Est du bâtiment loué, avec une véranda de 49.54 m², devant l'entrée – autorisée par arrêté de PC 26312 18M0002 du 6 avril 2018 et d'AT 26312 18M0001 du 6 avril 2018 (faisant partie du fonds de commerce).

4/ Une licence IV de débit de boissons appartenant à la commune.

ARTICLE 5 : LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel, hors charges, de CINQ CENT QUARANTE DEUX EUROS ET 96 CENTIMES (542,96 €) que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR d'avance le premier jour de chaque mois entre les mains du Receveur Municipal de la commune de SAINT MARCEL LES SAUZET (Trésorerie de PIERRELATTE – 2 boulevard Frédéric Mistral, BP 140, 26700 PIERRELATTE) à compter du 15 février 2025.

ARTICLE 12 : FISCALITE

Le présent bail fera l'objet de la formalité de l'enregistrement – selon le principe du parallélisme des formes.

Conformément à l'article 256 du Code général des impôts, les locations de locaux à usage professionnels sont imposables à la TVA, lorsqu'ils sont loués aménagés.

Cependant, en application des dispositions de l'article 293 du Code général des impôts, la Commune (BAILLEUR) bénéficie de la franchise de base de TVA, dans la mesure où les recettes générées ne dépassent pas le seuil légal.

ARTICLE 13 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, à savoir :

- Le BAILLEUR en sa demeure ci-dessus indiquée,
- Le PRENEUR dans les lieux loués

Le présent avenant prendra effet, le 14 février 2025.

Fait à SAINT-MARCEL-LÈS-SAUZET, le

Le PRENEUR

ENTREPRISE INDIVIDUELLE

Mme Adeline DUBOIS épouse SPIGA (*)

Lu et approuvé


Fait à SAINT-MARCEL-LÈS-SAUZET, le

Le BAILLEUR

COMMUNE DE SAINT-MARCEL-LÈS-SAUZET

Monsieur Yves LÉVÊQUE (*)

Maire

Lu et approuvé


(*) Faire précéder la signature par la mention manuscrite "Lu et approuvé"