

Groupe :	RESIDENCE BOSSUET
Réf. local :	0990.02.04.3905
Réf. locataire :	
Remplace :	SNC LE MONTECRISTO
Activité :	Papeterie bimboleterie articles de fumeurs dépôt de presse et tabac

AVENANT AU BAIL DE LA SNC LE MONTECRISTO

(Modification à dater du 09/06/2023 conformément à la cession de fonds de commerce)

Entre les soussignés :

GRANDLYON HABITAT, Office Public de l'Habitat dont le siège social est situé 2, place de Francfort à LYON 3ème, représenté par son Directeur Général Monsieur Jean Noël FREIXINOS, ayant tout pouvoir à cet effet.

Le Bailleur,
D'une part

Et la **SNC LE MONTECRISTO**, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Lyon, sous le numéro 890 610 728, et dont le siège social est au 94 G rue Garibaldi à Lyon 6ème, représentée par son gérant Monsieur Yabas Richard de nationalité française, né le 27 novembre 1987 à Puteaux (92), domiciliée 24 rue Geoffroy à Villeurbanne (69100),

Le Cédant,
D'autre part

Et la **SNC LE PADDCK**, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON, sous le numéro 440 453 926 et dont le siège social est situé 32 Cours Aristide Briand à Caluire-et-Cuire, représentée par son gérant Monsieur HAMZA Mustapha, né le 24 décembre 1969 à Lyon 3ème, de nationalité française, domicilié 32 Cours Aristide Briand à Caluire-et-Cuire,

Le Cessionnaire,
de troisième part

Et Monsieur **FATY Jean-Marc**, né le 21 février 1964 à Lyon 4ème de nationalité Française demeurant 93 rue Marius Berliet à Lyon 8ème.

Ci-après dénommé le Garant,
De troisième part

Ci-après désignées ensemble « Les Parties »

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par acte sous seing privé en date du 9 juin 2023, la SNC LE MONTECRISTO a cédé son fonds de commerce portant sur un local situé 94G rue Garibaldi à Lyon 6ème.

Le bail a été établi pour une durée de neuf ans du 1^{er} février 2020 au 31 janvier 2029.

Le montant du loyer annuel est fixé jusqu'au 31 janvier 2024 à la somme de 9 483.48 Euros outre TVA au taux en vigueur, impôt foncier et Charges communes et autres taxes ce dernier sera révisé selon les conditions prévues au bail.

Le cessionnaire aura la jouissance du fonds de commerce à dater du 9 juin 2023 dans tous les droits et obligations résultant du bail précité.

Concernant la régularisation des charges 2022 et 2023, celle-ci sera réclamée en 2023 et 2024, à la SAS SUSHI MONTCHAT, domiciliée 28 place de Pavillons à Lyon 8ème.

HM

Il est rappelé au Preneur qu'il est tenu de déclarer son ouverture auprès des services de la commune et de transmettre une copie de l'autorisation obtenue au Bailleur.

Il est également rappelé au Preneur qu'il devra se conformer à toutes prescriptions de l'autorité pour cause d'hygiène, de salubrité, de sécurité, d'accessibilité et autres causes, et exécuter à ses frais tous travaux qui seraient prescrits à ce sujet dans les lieux loués, et notamment en lien avec l'activité exercée et mentionnée au présent contrat, y compris ceux relevant de la Loi du 11 Février 2005, et de toutes les évolutions techniques ou autres de la réglementation y compris pour les travaux relevant de l'article 606 du code Civil.

FRAIS ET HONORAIRES :

Les frais de rédaction d'avenant s'élèvent à 1 896.70 Euros HT, soit 2 276.04 Euros TTC. Ils sont payables par le Preneur à la signature.

DEPOT DE GARANTIE :

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au Preneur, celui-ci verse au Bailleur, une somme de 1 581 € (Mille cinq cent quatre-vingt-un Euros).

Cette somme est remise au Bailleur à titre de nantissement. Elle restera entre les mains du Bailleur jusqu'à la fin du bail en garantie du règlement de toutes sommes que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à sa sortie, étant précisé que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

Dans le cas de résiliation du bail par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité de résiliation, sans préjudice du paiement des sommes dues au titre des présentes (loyers, charges, taxes, entretien et réparations...) et de tous autres droits et actions en dommages et intérêts.

En aucun cas, le Locataire ne pourra imputer le loyer, les charges et les taxes, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

RESILIATION – CLAUSE RESOLUTOIRE – FRAIS ET RECouvreMENT

Toutes les charges, clauses et conditions du Bail sont des clauses essentielles et déterminantes, sans lesquels les Parties n'auraient pas contracté.

Cependant, dans le cas où une clause du Bail serait ou deviendrait nulle, annulable, ou non exécutoire, la validité des autres clauses du Bail et de la convention locative dans son entier, ne serait pas remise en cause.

A défaut d'exécution parfaite par le Preneur de l'une quelconque, si minime soit-elle, de ses obligations issues du présent contrat, comme un défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, charges, taxes et/ou accessoires, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, celui-ci sera résilié de plein droit un mois après la délivrance d'un commandement d'exécuter resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité, ni de former une demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

L'expulsion du Preneur et de tout occupant de son chef, sera, dans ce cas, obtenue par ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, immédiatement exécutoire par provision, nonobstant appel.

Le refus pour le Preneur de quitter les lieux au jour de la résiliation, comme d'ailleurs à l'échéance du congé, l'oblige au profit du Bailleur à une indemnité d'occupation sans titre qui sera fixée à la somme équivalente à deux fois le montant journalier du dernier loyer exigible par jour de retard.

Dans ce cas, le montant du dépôt de garantie versé, resterait acquis au Bailleur à titre d'indemnité forfaitaire et non susceptible d'une réduction judiciaire par application de l'article 1231 du Code civil, sans préjudice du droit du Bailleur à tous dommages-intérêts.

Si le Preneur est une personne physique, en cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et/ou ayants-droits pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail, rappelant toutefois la faculté réservée par le 4^e alinéa de l'article L 145-4 du Code de commerce pour les ayants droits du Preneur de donner congé dans les formes et délais de l'article L 145-9 du même code.

SIGNATURE ELECTRONIQUE :

De convention expresse valant convention sur la preuve, le présent acte a été signé électroniquement par le biais du service docusign.com ; chacune des Parties s'accordant pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que sa signature manuscrite conformément aux dispositions des articles 1366 et 1367 du Code civil et pour conférer date certaine à celle attribuée à la signature du présent acte par le biais du service docusign.com.

Cautionnement solidaire et indivisible

Et Monsieur FATY Jean-Marc, né le 21 février 1964 à Lyon 4^{ème} de nationalité Française demeurant 93 rue Marius Berliet à Lyon 8^{ème},
ci-après dénommé LA
CAUTION.

HM

La Caution désignée déclare:

- avoir pris connaissance du contrat et des conditions de location ratifié entre le GRANDLYON HABITAT, Office Public de l'Habitat, dont le siège social est situé 2, place de Francfort à LYON 3ème, représenté par Monsieur Jean-Noël FREIXINOS, son Directeur Général, ayant tous pouvoirs à cet effet, ci-après dénommé le « BAILLEUR »

ET

Et la SNC LE PADDCK, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON, sous le numéro 440 453 926 et dont le siège social est situé 32 Cours Aristide Briand à Caluire-et-Cuire, représentée par son gérant Monsieur HAMZA Mustapha, né le 24 décembre 1969 à Lyon 3ème, de nationalité française, domicilié 32 Cours Aristide Briand à Caluire-et-Cuire,

ci-après dénommée le Preneur ou
Locataire,

- qu'un exemplaire du contrat de location lui a été remis,

- se porter caution solidaire au bénéfice du Bailleur, en renonçant expressément aux bénéfices de discussion et de division, de l'exécution des obligations du contrat de location consenti au profit du Locataire désigné, pour une durée n'excédant pas neuf (9) ans à compter de la prise d'effet du bail soit jusqu'au 31 janvier 2029 et dans la limite de la somme globale de douze mille huit cent euros (12 800 €), incluant le principal, les intérêts, les frais et accessoires.

- reconnaissant expressément qu'en cas de transmission de l'immeuble donné à bail, par quelque moyen, le présent engagement de caution sera transmis de plein droit au bénéfice du ou des nouveau(x) propriétaire(s) (article 1692 du Code civil).

En conséquence la Caution désignée s'engage à satisfaire à toutes les obligations du Locataire résultant du contrat de location et à garantir le Bailleur du paiement des loyers éventuellement indexés et révisés, du dépôt de garantie, des charges définies comme locatives aux termes du bail, des dégradations et réparations à la charge du locataire, des impôts et taxes, des pénalités, des intérêts de retard, des indemnités d'occupation, des montants de condamnations et tous frais éventuels de procédure auxquels pourraient être tenu le Locataire et de manière générale de toute somme due au Bailleur en vertu du contrat de location et de ses suites, dans la limite de la durée déterminée, soit jusqu'au 31 janvier 2029, étant précisé que toute créance née antérieurement à cette date quant bien même elle serait recouvrée postérieurement, sera couverte par le présent engagement et dans la limite de la somme globale de douze mille huit cent euros (12 800 €), incluant le principal, les intérêts, les frais et accessoires.

- Préalablement à cet engagement, ont été remis au Bailleur la copie des justificatifs d'identité, de domicile et de ressources suivants :

- Carte d'identité
- Livret de famille
- Facture GDF
- Avis de taxe foncière
- Derniers avis d'imposition

Il est expressément convenu et accepté par la Caution qu'en cas de cession de son droit au bail par le Locataire comme en cas de modification de la personne du Locataire quelle qu'en soit la cause, le présent engagement demeurera valable et conservera toute sa portée au bénéfice du Bailleur, dans la limite de sa durée définie et du montant global déterminé, sauf à ce que le Bailleur accepte la substitution du présent engagement par une garantie équivalente, présentée par le nouveau locataire.

De la même manière, il est expressément convenu et accepté par la Caution qu'en cas de disparition totale ou partielle du lien d'intérêt entre elle et le Locataire (notamment en cas de cession partielle ou totale des titres dont est actuellement propriétaire la Caution au sein du capital du Locataire), le présent engagement demeurera valable et conservera toute sa portée au bénéfice du Bailleur, dans la limite de sa durée définie et du montant global déterminé, sauf à ce que le Bailleur accepte la substitution du présent engagement par une garantie équivalente, présentée par le Locataire.

Pareillement, il est expressément convenu et accepté par le Bailleur qu'en cas de disparition du lien d'intérêt entre la Caution et le Locataire et notamment en cas cession partielle jusqu'à hauteur de 49% ou totale des titres dont est actuellement propriétaire la Caution au sein du capital du Locataire, le présent engagement pourra être dénoncé par la Caution par lettre recommandée avec avis de réception adressée au Bailleur à tout moment après la réalisation de l'évènement marquant la disparition de ce lien. La Caution devra transmettre au Bailleur les justificatifs de la disparition de ce lien.

LYON, le
Signature du Garant

Digitized by
PARTY Jean MARC
SECURISAT

Toutes les autres clauses et conditions du bail en date du 1^{er} février 2020 restent en vigueur en ce qu'elles n'ont rien de contraire au présent acte.

Fait à LYON, le 18/07/2023

Le Cessionnaire
"Lu et approuvé"

Le Directeur Général
Par délégation Luc ACHARD
Directeur du Pôle Immobilier Spécialisé Transition Numérique

Lu et approuvé


DocuSigned by:
Luc ACHARD
8620150F3B1490