

dans dossier - Bail

HISTORIQUE DU BAIL COMMERCIAL CONCLU ENTRE la société « La cathédrale Sainte MARIE DE LA MAJOR » (Bailleur) ET La société « LES HALLES DE LA MAJOR » (Preneur)

a) bail commercial du 04/07/2012

Le bail commercial entre la société « La cathédrale Sainte MARIE DE LA MAJOR » alors représentée par Monsieur Eric FOILLARD et La société « LES HALLES DE LA MAJOR » alors en formation représentée par son futur Président, Monsieur Antoine SIFFREIN BLANC, consenti pour une durée de dix années entières et consécutives stipulant un loyer annuel de 334.000€ HT portant sur les locaux commerciaux portant les numéros 28,29,30 et 31 sis 12 quai de la TOURETTE, 15 et 16 les Voûtes de la Major 13002 MARSEILLE, a été signé le 04/07/2012 sous réserve que soient réalisées avant le 01/10/2012 les conditions suspensives suivantes :

1. réitération par acte authentique du bail emphytéotique en date des 28 juillet et 09 août 2011 entraînant le transfert de jouissance des terrains assiette du bail,
2. absence de recours et/ou de décision de retrait suite au transfert au bénéfice de la société cathédrale Sainte MARIE DE LA MAJOR en date du 21/02/2012 des permis de construire n° 1305511H0304 relatif à la réhabilitation des voûtes en date du 3 août 2011 et n° 1035511H0407 en date du 3 août 2011 relatif à l'extension VAUDOYER, ayant fait l'objet d'un affichage sur la voie publique et en mairie le 24/02/2012

Ledit contrat de bail a été porté dans l'état des actes passés par les fondateurs pour le compte de la société « LES HALLES DE LA MAJOR » annexé aux statuts de cette dernière signé le 30/07/2012.

b) avenant N° 1 en date du 16/10/2012

Selon cet avenant le bailleur a déclaré :

- que la condition suspensive relative au transfert des permis de construire reproduite au 2 ci dessus, avait été levée, le transfert étant désormais définitif.

- qu'en revanche la condition suspensive relative à la réitération de l'acte authentique du bail emphytéotique en date des 28 juillet et 09 août 2011 telle que prévue en 1 n'étant pas réalisée, les parties ont convenu de proroger le délai au terme duquel cette condition suspensive jusqu'au 31/10/2012.

c) avenant N° 2 en date du 22/10/2012

Selon cet avenant les parties ont convenu d'ajouter au bail à l'activité suivante :

« Organisation de réception privée au sein du local à partir de 19 heures, sous réserves que le preneur obtienne les autorisations administratives nécessaire

d) avenant N° 3 en date du 05/06/2014

Cet avenant rappelle que selon procès-verbal de mise à disposition anticipée du 20 décembre 2013, le bailleur a mis à la disposition du preneur le local de manière anticipée et partielle de façon de permettre au preneur d'effectuer ses travaux d'aménagements dès avant la livraison prévue par l'article 9.3 du bail.

Par cet avenant :

- la surface de plancher « SDP » est définie
- l'achèvement des travaux est définie
- la dernière condition suspensive restant à réaliser est levée :
la réitération de l'acte authentique du bail emphytéotique, cet acte authentique étant intervenu il ne subsiste plus de conditions suspensives à la réalisation du bail, celui-ci est donc effectif.

- Le bailleur autorise le preneur à sous louer des « corners » à des commerçants indépendants, sans que les commerçants sous-locataires n'acquière la propriété commerciale (cette renonciation à la propriété commerciale devant figurer expressément au bail) et ce même si leur bail se prolonge au delà du terme de leur bail .
- les parties conviennent que la résiliation du bail conclu entre le bailleur et les Halles de la Major (ou le terme de ce bail) entraînera la résiliation des baux conclus par les Halles de la Major avec les exploitants des corners (les Halles de la Major faisant son affaire du départ de tout occupant).
- Les occupants (sous locataires de corners) devront, préalablement à leur prise de jouissance , accepter expressément la réalisation automatique et sans indemnité de leur bail , en cas de résiliation du bail principal, pour quelque cause que ce soit (et même en cours de période).
- Le bailleur a renoncé à engager, à l'encontre du preneur, une action en réajustement du loyer principal correspondant à l'écart constaté entre la somme des sous - loyers et le montant du loyer principal .
- Afin de permettre au bailleur de s'assurer que toutes les conditions propres à la convention de sous location sont réunies ,le preneur s'est engagé à communiquer au bailleur tout projet de convention de sous location dans un délai de 30 jours au moins avant sa signature. Le bailleur aura 15 jours pour confirmer que le projet est conforme ou non aux conditions prévues. A défaut de l'envoi préalable du projet au bailleur ou si une seule des conditions n'était pas respectée, l'autorisation du bailleur sera réputée non acquise et toute convention conclue en méconnaissance de cette information préalable lui serait inopposable .

e) projet d'avenant N° 4 du 16/01/2015

Ce projet entre la société « La cathédrale Sainte MARIE DE LA MAJOR » et La société « LES HALLES DE LA MAJOR » prévoit :

1. une franchise de loyer jusqu'au 30/06/2015,
2. un loyer annuel de base réduit de 30% pour la période du 01/07/2015 au 30/09/2016, de ce fait le loyer de base qui est de 334.000€ HT l'an est ramené à 233.800€ l'an, / 12 = 19483 €
3. un loyer applicable du 01/07/2015 au 30/09/2015 égal au loyer de base réduit multiplié par le pourcentage des surfaces de plancher de rez-de-chaussée des voûtes n° 12 à 23B ouvertes au public à la date du 30/06/2015 rapportée au total des surfaces de plancher situés en rez-de-chaussée de cette même zone soit 2624m2 SDP .
4. un loyer applicable du 01/10/2015 au 31/12/2015 égal au loyer de base réduit multiplié par le pourcentage des surfaces de plancher de rez-de-chaussée des voûtes n° 12 à 23B ouvertes au public à la date du 30/09/2015 rapportée au total des surfaces de plancher situés en rez-de-chaussée de cette même zone soit 2624m2 SDP
5. loyer applicable du 01/10/2016 au 31/03/2017 : le loyer de base de 334.000€ est réduit à 283.900€ l'an .
6. l'entier loyer soit 334.000€ HT l'an est applicable à compter du 01/04/2017.

Rien n'est prévu pour le loyer du 01/01/2016 au 30/09/2016 : on peut supposer que loyer du 01/01/2016 au 31/03/2016 sera celui résultant de la formule 4 sauf à remplacer le 30/09/2015 par le 31/12/2015 pour le loyer du 1^{er} trimestre 2016, par le 31/03/2016 pour le loyer du 2^{eme} trimestre 2016 , 30/06/2016 pour le loyer du 3^{eme} trimestre 2016 et par le 30/09/2016 pour le loyer du 4^{eme} trimestre 2016.

LES HALLES DE LA MAJOR
ETAT DES "BAUX"
SAS HALLES DE LA MAJOR
(Bailleur)

Par ordre décroissant (Preneur)

LES HALLES DE LA MAJOR													10/03/2015
ETAT DES "BAUX"	col1	col2	col3	col4	col5	col6	col7	col8	col9	col10	col11	col12	col13
SAS HALLES DE LA MAJOR (Bailleur)		Activité		Début du bail prévue	Début effectif du bail	Fin de Bail	Loyer annuel HT	Loyer mensuel HT	Dépôt de Garantie HT	Impôt foncier à charge	LOYER 11/2014 ET déc-14	706 LOYERS du 1/7/14 au 31/12/2014	ECARTS de loyers col11-col12
Par ordre décroissant (Preneur)													
SAS LE CAFE DES HALLES		Restaurant Bar Salon Thé	23 Mois	31/07/2014	01/11/2014	30/06/2016	47328	3944,00	7888	NON art 5-8	7888,00	7888	0,0
SAS LES COQUILLAGES DE LA MAJOR stand 3		Poissonnerie RDC	36 mois	01/09/2014	21/12/2014	31/08/2017	45973	3831,08	6103,83	NON art 5-8	1359,42	1343,36	16,1
SAS LES AMIS DES HALLES stand 4		Boucherie	24 mois	07/11/2014	01/11/2014	06/11/2016	40000	3333,33	10654	NON art 5-8	6666,66	6666,66	0,0
Société SARL PHILO"La CASERTANE" stand 1		Epicerie FINE	12 mois	31/07/2014	01/11/2014	30/06/2015	38876	3239,67	6479,34	NON art 5-8	6479,33	6479,34	0,0
SAS LES COQUILLAGES DE LA MAJOR stand 10		Coquillages 1er étage	36 mois	01/09/2014	01/12/2014	31/08/2017	36623	3051,92	7662,16	NON	3051,9167	3051,92	0,0
SAS FL DES HALLES CELLERIER		Fromage 1et Charcuterie	MANQUE BAIL		01/11/2014		38400	3200			6400	6400	0,0
SAS FL DES HALLES PRIMEURS		Fruits et légumes RDC	MANQUE BAIL		01/11/2014		34200	2850			5700	5700	0,0
SARL LA CANTINE		Caviste	23 mois	01/09/2014	01/12/2014	31/07/2016	31666	2638,83	5277,67	NON art 5-8	2638,83	2638,83	0,0
SAS LE CAFE DES HALLES		Tapas	MANQUE BAIL		01/11/2014		12000	1000,00			2000	2000	0,0
SAS LE MOLE PASSEDAT		Pâtisserie confiserie	12 mois	01/09/2014	0	31/08/2015	0 art 11	0	0		0	0	0,0
											42184,16	42168,11	16,05

LOCAM SAS
29 RUE LEON BLUM

42048 ST ETIENNE CEDEX 01

FACTURE UNIQUE DE LOYERS EN EUROS
(A conserver pendant toute la durée du contrat)

DOSSIER N° 1124571 DU : 25/07/2014

RUM : LD112457120140049170

STE LES HALLES DE LA MAJOR
27 RUE STE FAMILLE

13008 MARSEILLE 08

toute demande administrative, double de contrat, facture unique de loyer, changement de RIB ou d'adresse, numéro audiotel 0 892 300 892 (0,34€ la mn)
adresse site internet : <http://www.locam.fr>

au capital de 11520000 €

RCS 77B203

SIREN 310880315

TVA CEE FR22310880315

32 64

DATE FACTURE : 25/07/2014

CONTRAT DE LOCATION

DESIGNATION DU MATERIEL

Locataires : ROSSI PERE ET FILS 1

BES STRUCTURE FER A PLATEAU BOIS 60 CHAISES EN FER
Arbres en fer forgé

Prélevements sur Bque CHAIX

*Paiement à la fois
après plus d'assurance prélevée*

applicable selon les règlements en vigueur à la date de la présente facture, sous réserve des modifications pouvant intervenir au cours du contrat.

ECHÉANCES	H.T.	TVA	T.T.C.A.	DIVERS
20/08/14	✓ 178,16	✓ 35,63	213,79	7,68
20/09/14	✓ 178,16	35,63	213,79	7,68
20/10/14	✓ 178,16	35,63	213,79	7,68
20/11/14	✓ 178,16	35,63	213,79	7,68
20/12/14	✓ 178,16	35,63	213,79	7,68
20/01/15	178,16	35,63	213,79	7,68
20/02/15	178,16	35,63	213,79	7,68
20/03/15	178,16	35,63	213,79	7,68
20/04/15	178,16	35,63	213,79	7,68
20/05/15	178,16	35,63	213,79	7,68
20/06/15	178,16	35,63	213,79	7,68
20/07/15	178,16	35,63	213,79	7,68
20/08/15	178,16	35,63	213,79	7,68
20/09/15	178,16	35,63	213,79	7,68
20/10/15	178,16	35,63	213,79	7,68
20/11/15	178,16	35,63	213,79	7,68
20/12/15	178,16	35,63	213,79	7,68
20/01/16	178,16	35,63	213,79	7,68
20/02/16	178,16	35,63	213,79	7,68
20/03/16	178,16	35,63	213,79	7,68
20/04/16	178,16	35,63	213,79	7,68
20/05/16	178,16	35,63	213,79	7,68
20/06/16	178,16	35,63	213,79	7,68
20/07/16	178,16	35,63	213,79	7,68
20/08/16	178,16	35,63	213,79	7,68
20/09/16	178,16	35,63	213,79	7,68
20/10/16	178,16	35,63	213,79	7,68
20/11/16	178,16	35,63	213,79	7,68
20/12/16	178,16	35,63	213,79	7,68
20/01/17	178,16	35,63	213,79	7,68

ECHÉANCES	H.T.	TVA	T.T.C.A.	DIVERS
20/02/17	178,16	35,63	213,79	7,68
20/03/17	178,16	35,63	213,79	7,68
20/04/17	178,16	35,63	213,79	7,68
20/05/17	178,16	35,63	213,79	7,68
20/06/17	178,16	35,63	213,79	7,68
20/07/17	178,16	35,63	213,79	7,68
20/08/17	178,16	35,63	213,79	7,68
20/09/17	178,16	35,63	213,79	7,68
20/10/17	178,16	35,63	213,79	7,68
20/11/17	178,16	35,63	213,79	7,68
20/12/17	178,16	35,63	213,79	7,68
20/01/18	178,16	35,63	213,79	7,68
20/02/18	178,16	35,63	213,79	7,68
20/03/18	178,16	35,63	213,79	7,68
20/04/18	178,16	35,63	213,79	7,68
20/05/18	178,16	35,63	213,79	7,68
20/06/18	178,16	35,63	213,79	7,68
20/07/18	178,16	35,63	213,79	7,68
20/08/18	178,16	35,63	213,79	7,68
20/09/18	178,16	35,63	213,79	7,68
20/10/18	178,16	35,63	213,79	7,68
20/11/18	178,16	35,63	213,79	7,68
20/12/18	178,16	35,63	213,79	7,68
20/01/19	178,16	35,63	213,79	7,68
20/02/19	178,16	35,63	213,79	7,68
20/03/19	178,16	35,63	213,79	7,68
20/04/19	178,16	35,63	213,79	7,68
20/05/19	178,16	35,63	213,79	7,68
20/06/19	178,16	35,63	213,79	7,68
20/07/19	178,16	35,63	213,79	7,68

le PRELEVEMENT est égal au TOTAL des colonnes A et B

Nombre total d'échéances : 60

B) Accessoire(s) au contrat:
ARIS MACHIN

Cette facture concerne les loyers du contrat de location référencé ci-dessus. La TVA grévante les loyers n'étant acquittée par la société bailleuse qu'après
caissement de ceux-ci aux dates d'exigibilité indiquées, les droits à déduction, s'ils existent, ne s'ouvrent pour le locataire qu'au fur et à mesure des règlements et
présentation de leur justification. Les Tribunaux de SAINT ETIENNE seront seuls compétents en cas de litige concernant cette facture.
matériel loué est un véhicule, nous vous prions de nous adresser dès immatriculation UNE PHOTOCOPIE DE LA CARTE GRISE.
leurs, vous voudrez bien prendre contact avec votre assureur et nous retourner l'attestation d'assurance jointe dûment renseignée.