

AVENANT N° 2
BAIL COMMERCIAL DU RESTAURANT DE L'AERODROME D'ALBI

Par la VILLE D'ALBI
Au profit de la société 37 TER

Entre les soussignés :

Entre les soussignés :

La Ville d'Albi, collectivité territoriale, personne morale de droit public, ayant son siège social à ALBI (81000) en l'Hôtel de Ville, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 21800048, représentée par son maire en exercice, Madame Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL agissant es-qualité, en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du

Ci-après désignée « LE BAILLEUR »

Et la société dénommée 37 TER, société par actions simplifiée, au capital de 6000 €, dont le siège social est à LE SEQUESTRE (81990) Aéroport d'Albi, en cours de constitution,

Représentée par :

- **Monsieur David LE BRAS**, directeur de restaurant, demeurant à SAINTE CROIX (81150) 8 rue Ernest Ichanson,

Né à SARLAT LA CANEDA le 03 mai 1985,

- **Monsieur Joris Pascal VERLHAC**, directeur de restaurant, demeurant à ALBI (81000) 37 ter avenue de Pélissier,

Né à LAVAU, le 03 août 1990,

- **Monsieur Adrien Alain MIQUEL**, agent commercial, demeurant à ALBI (81000) 72 rue Croix verte,

Né à CHATEAUROUX, le 10 juillet 1989,

Célibataire, n'ayant pas signé de pacte civil de solidarité ainsi qu'i le déclare

De nationalité française

Etant précisé qu'à défaut d'immatriculation de la société en cours de formation, Messieurs LE BRAS, VERLHAC et MIQUEL demeurent solidaire des engagements pris envers le BAILLEUR aux termes des présentes.

Ci-après désignée « LE PRENEUR »

Lesquels, exposent ce qui suit :

1) Suivant acte authentique reçu par Maître TELLIER, notaire associé à ALBI, le 24 janvier 2014 le SYNDICAT MIXTE POUR LA GESTION ET LE DEVELOPPEMENT DE L'AERODROME D'ALBI LE SEQUESTRE, agissant pour le compte de la COMMUNE D'ALBI, a donné à bail commercial, dans le cadre des dispositions des articles L 145-1 et suivants du code de commerce, au profit de la société CONCEPT ET DEVELOPPEMENT, le bien immobilier ainsi désigné :

« Sur la combe de LE SEQUESTRE, lieudit « Crins », un entier bâtiment à usage de restaurant avec terrasse situé sur partie de la parcelle cadastrée section AD n° 19, d'une contenance totale de 16 ha 71 a et 14 ca, ainsi que le bien loué est matérialisé en teinte jaune sur les plans demeurés ci-joints et annexés après mention.

Le bâtiment loué comprend : cuisine avec réserve, cave, salle de restauration, espace salon-bar, hall d'entrée, sanitaires, terrasse et espace appartement de fonction avec salle d'eu, cuisine séjour, deux chambres et espace rangement et garage non attenant. »

Ledit contrat était conclu pour une durée de 9 années, commençant à courir le 1^{er} février 2014 pour se terminer le 31 janvier 2023.

Ledit contrat était destiné exclusivement à l'activité de restaurant, bar, pub, restauration à emporter, galerie d'art et salle d'exposition, vente de journaux, confiserie et articles de bimbeloterie à l'exclusion de tout autre même temporairement.

En outre ledit contrat met à la disposition à titre gratuit du preneur la LICENCE IV appartenant au bailleur.

2) Suivant jugement d'ouverture d'une procédure collective rendu par le Tribunal de Commerce d'Albi, en date du 29 septembre 2015, la société SARL CONCEPT ET DEVELOPPEMENT a été placée en redressement judiciaire.

3) Suivant délibérations n° 6/177 du 16 novembre 2015 et 24/235 du 21 décembre 2015, la commune d'Albi a décidé de reprendre à compter du 1^{er} janvier 2016 la gestion de l'aérodrome et de l'ensemble des équipements dont la gestion avait préalablement été confiée au Syndicat mixte dissous le 31 décembre 2015.

4) Suivant jugement en date du 12 janvier 2016, le Tribunal de Commerce ordonnait la cession des actifs de la SARL CONCEPT ET DEVELOPPEMENT, en ce compris le droit au bail, au profit de Monsieur Jean TAGLIAFERRI, ou de toute personne morale qu'il se substituerait. Monsieur TAGLIAFERRI s'est substitué la société dénommée SAS BRASSERIE DU CIRCUIT

5) Suivant acte sous seing privé en date du 3 mars 2016 dénommé AVENANT N°1, la ville d'Albi a expressément renoncé à l'application de la clause d) du contrat bail initial en ce qu'elle porte sur les conditions de validité des cessions ou sous-locations ou locations-gérance, mais uniquement en ce qui concerne la cession au profit de la SAS BRASSERIE DU CIRCUIT.

6) Suivant notification en date du 18 décembre 2017, la ville d'Albi a été informé de la cession des actions de la SAS BRASSERIE DU CIRCUIT et du changement de direction en résultant.

7) Suivant acte sous seing privé en date du 28 juin 2021, la société BLACKWOOD, anciennement dénommée SAS BRASSERIE DU CIRCUIT, représentée par Monsieur Philippe PICCIOLLI, son associé unique et gérant, s'est obligé à vendre à la Messieurs David LE BRAS, Joris VERLHAC, et Adrien MIQUEL, ou toute personne morale qu'ils se substitueraient, le fonds de commerce qu'elle exploite dans le local objet du présent droit au bail.

Ladite cession était conclue sous diverses charges et conditions, et notamment sous la condition suspensive de l'accord du bailleur, LA VILLE D'ALBI, pour signer avec LES CESSIONNAIRES, ou la personne morale qu'ils se substitueraient, un instant après la réitération de l'acte de cession, un nouveau contrat de bail commercial dans les mêmes conditions de charges et loyer, et accord de principe pour la prise en charge par le bailleur des travaux de rectification des canalisations d'évacuation du bac à graisse de la cuisine jusqu'à l'extérieur.

8) Par ailleurs, et après avoir constaté d'une part que les travaux prévus au contrat de bail initial avait été réalisés, et notamment la suppression de l'appartement initialement mentionné, et d'autre part que le droit d'usage du parking, situé à l'arrière du bâtiment objet, et le droit d'accéder au local en empruntant les voies privées situées sur le domaine privé de la commune d'Albi, avaient été omis de la désignation du local initialement loué, les parties sont également convenues d'apporter une modification à la désignation figurant au contrat initial par la voie du présent avenant.

En outre, les arbres plantés sur la parcelle objet du contrat étant malades, le bailleur s'est obligé à procéder à leur remplacement.

C'est dans ces conditions, que les parties sont convenues du présent avenant. L'acte réitératif de cession n'étant pas intervenu, les parties conviennent que le présent avenant est conclu sous la

condition résolutoire de l'absence de réitération de l'acte de vente du fonds de commerce au plus tard au 31 décembre 2021.

CECI EXPOSE il est procédé à l'avenant au droit au bail.

AVENANT N° 2

Les parties conviennent dès lors de modifier le contrat de bail initial, et l'avenant n° 1 mais uniquement en ce qu'ils portent sur les points évoqués au sein des présentes, le reste des charges et conditions demeurent inchangés.

DESIGNATION

Le paragraphe désignation est modifié ainsi qu'il suit :

Sur la Commune de LE SEQUESTRE, lieudit « Crins », un entier bâtiment à usage de restaurant avec terrasse situé sur partie de la parcelle cadastrée section AD n°19 d'une contenance totale de 16ha 71a et 14 ca, ainsi que le bien loué est matérialisé en teinte jaune sur le plan demeuré ci-joint. Il comprend, un jardin arboré, deux terrasses, l'une à l'avant du bâtiment, l'autre à l'arrière, un bâtiment comprenant : une cuisine avec coin plonge dans sa continuité, un vestiaire, une cave, des sanitaires, deux salles de restauration séparées par le coin bar, un coin snack dans une cabane en bois située à l'extérieur et un garage non attenant.

Le preneur fera son affaire personnelle de la mutation de la licence IV à son profit.

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation. Le preneur déclare parfaitement connaître les lieux pour les avoir visité en vue des présentes et contracter en pleine connaissance de cause.

AUTORISATION DE TRAVAUX

Le paragraphe AUTORISATION DE TRAVAUX figurant au bail initial, devenu sans objet, le bailleur déclarant que les travaux ont été réalisés par les précédents exploitants et purement et simplement supprimé.

CONDITIONS PARTICULIERES

Les parties sont convenues à titre de conditions particulières, ce qui est expressément accepté par chacune d'elles :

- De la prise en charge par le bailleur des travaux de rectification des canalisations d'évacuation du bac à graisse de la cuisine jusqu'à l'extérieur.
- Du remplacement à la charge du bailleur des arbres malades plantés sur la partie à usage de jardin arboré.

DUREE

La cession du bail commercial au profit du nouveau preneur n'entraîne pas de modification sur la durée initiale du bail conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives dont le terme reste fixé au 31 janvier 2023.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Le paragraphe DESTINATION DES LIEUX LOUES est modifié, mais uniquement pour y autoriser en sus des activités mentionnées, l'exercice connexe de l'activité d'organisation d'évènements festifs, de type évènements musicaux, avec accord écrit, préalable et obligatoire du bailleur.

CESSION – SOUS-LOCATION – LOCATION-GERANCE

Les parties conviennent de déroger au formalisme convenu dans le contrat de bail initial dans le cadre de la cession de fonds de commerce envisagée au profit des preneurs susnommés. La ville d'Albi agréant la société 37 TER, et à défaut d'immatriculation de cette dernière Messieurs LE BRAS, VERHLAC et MIQUEL, en qualité de successeurs de la société BLACKWOOD dans le droit au bail, et renonçant aux dispositions selon lesquelles toute cession ou transmission du bail devrait être constatée par acte notariée. Le preneur s'oblige à notifier l'acte de cession au bailleur mentionnant clairement la date fixée pour l'entrée en jouissance.

DROIT DE PREFERENCE LEGAL

Conformément aux dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de Commerce, lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire (Bailleur) décide de vendre à des conditions ou à un prix plus

avantageux pour l'acquéreur, il doit préalablement notifier au locataire dans les formes du premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions qui précèdent doivent être reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Le reste des charges et conditions du bail initial sont demeurées inchangées.

Dont acte sur 6 pages, en deux exemplaires

FAIT A ALBI, Le

2021

Pour le Bailleur

LA VILLE D'ALBI

Pour le Preneur la société 37 TER

Monsieur David LE BRAS

Monsieur Joris VERLHAC

Monsieur Adrien MIQUEL