



Téléphone : 05 65 40 57 97
assier.mairie@orange.fr

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,

LE 20 DECEMBRE

A ASSIER (Lot) à la Mairie, pour le BAILLEUR,

Et

La SARL « FOURNIL D'ASSIER » pour le PRENEUR

CONCERNANT UN CREDIT BAIL MATERIELS

A LA REQUETE DE :

- "BAILLEUR" - :

La commune d'ASSIER, Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du LOT, dont l'adresse est à ASSIER (46320) Département du LOT, identifiée au SIRET sous le numéro 21460009000010.

Représentée par Monsieur Maxime HUG, agissant en qualité de Maire de ladite commune et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la délibération du 03 juillet 2020.

- "PRENEUR" - :

La Société dénommée « FOURNIL D'ASSIER », Société à Responsabilité Limitée (SARL) au capital de 3000 €, dont le siège est à CAMBURAT (46100), 176 Route de Cardaillac, identifiée au SIREN sous le numéro 914611637 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAHORS

Représentée par Monsieur BOUZOU JORIS et Madame DOS SANTOS BOUZOU Nathalie, demeurant à 176 Route de Cardaillac – CAMBURAT 46100, agissant en qualité de gérants de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.

HA JB NB

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

En outre, si plusieurs personnes présentes, ou représentées par mandataire, sont comprises sous la dénomination le "bailleur" ou le "preneur", elles agiront et s'obligeront et les mandataires agiront en leur nom, et les obligeront avec tous les autres, solidairement entre elles.

EXPOSE

Economie de l'opération

Le preneur désirant, pour les besoins de son activité, disposer des biens matériels plus amplement désignés ci-après, sans en assumer la propriété, a sollicité le concours de la commune d'ASSIER pour le financement de cette opération dans le cadre d'un contrat de crédit-bail.

Les conditions exceptionnelles du présent contrat sont uniquement motivées par le but d'intérêt général ci-dessous poursuivi par la collectivité locale qui ne recherche aucun profit dans l'opération.

En effet, la commune d'ASSIER ne fait que répondre, d'une part, à la demande des habitants de développer les commerces de proximité, et d'autre part à la demande de la SARL « FOURNIL D'ASSIER », porteuse du projet.

Considérant le souhait de la ville de répondre à la demande des habitants de développer les commerces de proximité sur la commune,

Considérant le projet de boulangerie présenté par Monsieur BOUZOU, dans le local actuel ancien garage Malbert, par le biais d'un crédit-bail,

De convention expresse, les parties déclarent se soumettre pour l'application du présent contrat de droit privé aux textes suivants et toutes dispositions d'origine légale ou réglementaire pouvant venir les compléter.

Il est ainsi expressément convenu entre les parties que le crédit-bail a pour objet de permettre au crédit preneur d'acquérir à terme, les biens matériels objets du présent contrat et à sa seule volonté.

En contrepartie de cette faculté qui lui est conférée d'acquérir à terme ces biens matériels objet du contrat, le crédit preneur s'obligera, comme il sera dit ci-après, à faire des versements échelonnés pendant toute la durée du contrat, qualifiés de "loyers", qui seront considérés comme le remboursement et la rémunération d'une dette correspondant à l'investissement ci-après défini, demandé par le crédit preneur au crédit bailleur, au titre de cette opération.

En conséquence, ce contrat conclu dans le cadre des conditions précitées, se trouve de ce fait hors du champ d'application des baux commerciaux et échappe aux dispositions relatives à la résiliation triennale prévues par le décret du 30 septembre 1953.

CECI EXPOSE, il est passé aux conditions du crédit-bail objet des présentes.

H1 JB MB

1 - DESTINATION

Pendant toute la durée du contrat de crédit-bail, les biens matériels, objet des présentes, sont mis à la disposition du Crédit Preneur aux fins pour celui-ci d'une utilisation dans le cadre de l'exercice de l'activité suivante :

BOULANGERIE-PATISserie

Le Crédit-Preneur ne pourra changer l'affectation de ces biens que sous réserve de l'accord préalable et écrit de la Commune; toute modification de la nature de l'utilisation de ces biens devra être préalablement autorisée par écrit par la Commune, sous peine de résiliation des présentes.

2 - ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens objets des présentes appartiennent à la commune d'ASSIER pour l'avoir acquis à l'occasion du projet « création d'une boulangerie »,

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 98 987.47 € HT soit 118 784.96 € TTC pour le matériel professionnel et le prix de 9 599.40 € HT soit 11 519.28 € TTC pour la ligne de vente.

Une copie authentique des factures est jointe au présent contrat.

Antérieurement, l'activité de boulangerie/pâtisserie était exercée sur la commune d'Assier par Mr Jean-Pierre VIAZAC qui, pour raisons personnelles, dû arrêter subitement son activité en 2018.

Cet évènement entraînant la disparition de la seule boulangerie/pâtisserie de la commune, le conseil municipal a décidé de prendre ce dossier en main jugeant ce commerce de proximité de première nécessité.

C'est dans ce cadre que l'ancien garage agricole Malbert fût acquis par acte notarié du 06 novembre 2018.

3 - DUREE

3-1 - Le présent Crédit-Bail communal est consenti pour une durée de **SEPT ANS (7 ans)** commençant à courir à compter du **20 décembre 2022**.

A son échéance, le contrat cessera de plein droit de produire ses effets et le Crédit-Preneur deviendra définitivement propriétaire de l'ensemble des biens matériels concernés par le présent crédit-bail.

3-2 - Le Crédit-Preneur dispose d'une faculté de résiliation unilatérale du présent contrat ; s'il désire l'exercer, il pourra notifier sa demande de résiliation auprès de la commune par lettre recommandée, avec accusé de réception à charge de respecter un préavis de TROIS (03) mois précédant la date d'effet de la résiliation.

En cas de résiliation anticipée du crédit-bail en application des dispositions ci-dessus, le Crédit-Preneur s'engage à verser à la Commune une indemnité de résiliation égale à 10 % du capital restant dû par la collectivité, augmenté des pénalités dont celle-ci sera éventuellement redevable pour remboursement anticipé des emprunts contractés pour l'opération.

4 - CHARGES ET CONDITIONS

4-1 - Prise de possession

Le crédit-preneur prendra possession des biens matériels dans l'état où il se trouve le jour de signature du présent contrat (neufs).

4-2 - Travaux et Entretien

HM SB NB

Le crédit-preneur renonce à exiger du crédit-bailleur, tant à la prise de possession qu'en cours de crédit-bail, tous travaux ou réparations quelconques. Il doit conserver en bon état d'entretien les biens matériels. Il devra effectuer à ses frais et sous son entière responsabilité les réparations de toute nature et les grosses réparations.

En cas de sinistre, comme il sera précisé ci-dessous dans le paragraphe Assurances, il devra procéder à la réparation et à la remise en état de fonctionnement des parties détériorées ainsi qu'au remplacement de tous éléments les nécessitant quelle que soit la cause et même si les détériorations étaient dues à un événement entrant dans la catégorie des risques non assurables. L'incendie ou la destruction pour toute autre cause des biens, totale ou partielle, n'entraînera pas la résiliation ni la suspension du crédit-bail. En conséquence, la redevance fixée continuera à être intégralement payée au crédit-bailleur.

Le crédit-preneur devra effectuer, à ses frais et sous sa responsabilité, tous travaux et toutes modifications ou additions prescrites par le crédit-bailleur. Il assumera toutes les conséquences de dommages pouvant être causés aux tiers, du fait de son exploitation. Toutes les réparations sont à la charge du crédit-preneur, notamment celles qui s'avèreraient nécessaires par suite de vices ou malfaçons. Le crédit-preneur s'interdit tout recours contre le crédit-bailleur de ce chef. L'exécution de tous travaux, quelle que soit leur importance, ne pourra donner lieu à une demande de suspension ou de diminution de la redevance. Par voie de conséquence, le crédit-preneur ne pourra prétendre au bénéfice des dispositions de l'article 1724 du Code Civil.

4-3 - Sous-location

Le crédit preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des biens matériels objet des présentes, sans l'accord exprès et par écrit du crédit bailleur.

En cas de sous-location, le crédit-preneur restera seul tenu de l'exécution des conditions du présent crédit-bail, compte tenu du caractère indivisible des obligations dudit contrat.

Le contrat du crédit-bail ne conférant pas au crédit preneur la propriété commerciale, le sous-locataire ne pourra s'en prévaloir vis à vis du crédit bailleur et par voie de conséquence aucun droit au renouvellement du sous-bail ne sera opposable au crédit bailleur.

4-4 - Cession du contrat de crédit-bail

a) Par le preneur

Le preneur ne pourra céder son droit au présent crédit-bail uniquement en totalité avec le consentement par écrit du bailleur sous réserve de succession au présent crédit-bail, si bon semble au bailleur.

De convention expresse, la cession ne pourra intervenir que contre justification préalable par le preneur du paiement au bailleur de l'intégralité des sommes exigibles en vertu du contrat de crédit-bail à quelque titre que ce soit.

En cas de liquidation ou de redressement judiciaire, la cession du crédit-bail par le mandataire-judiciaire ne pourra être effectuée que sous la condition du règlement préalable du prix d'acquisition de tous les biens, la garantie solidaire du failli étant alors remplacée par la caution d'un établissement bancaire ou financier à l'appui des engagements du cessionnaire si bon semble au bailleur.

b) Par le bailleur

Le bailleur s'oblige en cas de vente ou cession des biens matériels objet du présent bail, et ce pendant la durée de celui-ci, à imposer à son acquéreur ou ayant-cause, l'exécution de toutes les clauses et conditions des présentes conventions.

4-5 - Charges diverses

YH 30 NB

Le crédit-preneur prend à sa charge l'ensemble des contrats d'entretiens, d'assurances et autre contrats de maintenance qu'il jugera nécessaire à la préservation du bon état de fonctionnement des biens.

4-6 - Disfonctionnement divers

Le crédit-preneur s'interdit d'exercer tout recours contre le crédit-bailleur en cas de disfonctionnement divers.

4-7 - Assurances

Dans la commune intention des parties, les biens matériels donnés en crédit-bail doivent être maintenus assurés dans leur intégralité pendant toute sa durée. A cet effet, les assurances souscrites ou à souscrire devront garantir leur éventuelle reconstitution intégrale et les conséquences dommageables d'un sinistre à l'égard de qui que ce soit, y compris tous tiers.

a) Assurances souscrites par le bailleur

Dans le cadre de l'exercice de l'activité de boulangerie/pâtisserie, aucune assurance n'est nécessaire d'être prise par le bailleur en ce qui concerne du matériel professionnel.

b) Assurances souscrites par le preneur

Dès la mise en service du matériel, le preneur devra justifier de la souscription des assurances nécessaires.

4-8 Rapport entre les parties

Abandon réciproque de recours :

En cas de dommages, le preneur renonce à tous recours contre le bailleur.

Paiement des primes :

Le preneur réglera directement les primes des assurances qu'il aura souscrites soit sur sa propre initiative soit sur la demande du bailleur. A défaut, le bailleur pourra se substituer à lui pour effectuer le paiement et pourra prétendre au remboursement de ces sommes nonobstant tous intérêts de retard.

Engagement des compagnies d'assurances :

Aux termes des polices d'assurances souscrites par le preneur, les assureurs accepteront de ne pas faire application à l'égard du bailleur de toute déchéance ou application de règle proportionnelle qui résulteraient de toute omission, insuffisance de déclaration, fausse déclaration ou manquement aux différentes obligations prescrites au contrat. Ils devront s'engager, en cas de résiliation des contrats pour quelque motif que ce soit, à en informer le bailleur. La résiliation ne produira ses effets qu'un mois après la notification qui en aura été faite au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception adressée à son siège social ou domicile.

Communication des polices :

Le bailleur et le preneur devront se communiquer réciproquement les attestations des assurances souscrites par chacun d'eux et s'informer de toutes modifications intervenues dans les polices.

4-9 Résiliation

a) Résiliation à la demande du preneur

Le présent contrat pourra être résilié avant le terme prévu, à la demande ou du fait du preneur :

- 1- soit à tout moment, par accord amiable des parties et aux conditions qui seront alors convenues entre elles ;
- 2- soit à l'initiative du preneur aux conditions cumulatives suivantes :

H1 3B NB

- à partir de la fin de la septième année suivant la date d'exigibilité de la première échéance ;
- à charge de prévenir le bailleur par lettre recommandée avec avis de réception au moins douze mois à l'avance ;
- à charge de restituer les biens matériels en bon état de réparation et d'entretien.
- à charge de verser au bailleur, à titre d'indemnité et de dommages-intérêts forfaitairement convenus, une indemnité égale à la totalité des loyers restant dus jusqu'à l'expiration contractuelle du contrat. Le montant de cette indemnité est fixé conventionnellement entre les parties à titre de condition essentielle des présentes.

b) Clause de résiliation

En cas de non-exécution par le preneur de l'un quelconque de ses engagements, notamment en ce qui concerne les grosses réparations et l'entretien des biens matériels, les charges et prestations ou en cas de non-paiement à son échéance du loyer ou des charges, le bailleur aura la faculté, si bon lui semble, de résilier de plein droit le présent contrat un mois après la notification faite au preneur d'un commandement de payer ou d'une mise en demeure de respecter les stipulations du crédit-bail, restés totalement ou en partie sans effet et contenant déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause, étant précisé que toute offre de paiement ou d'exécution faite après l'expiration d'un délai d'un mois restera sans effet.

Le retrait des biens matériels auprès du preneur pourra être ordonné par simple ordonnance de référé du Président du Tribunal de grande instance, exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel.

En cas de liquidation judiciaire du preneur, le contrat n'est résilié de plein droit :

- qu'après une mise en demeure de prendre parti sur la poursuite du contrat adressée par le cocontractant au liquidateur et restée plus d'un mois sans réponse,
- qu'à défaut de paiement au comptant et d'accord du cocontractant pour poursuivre les relations contractuelles,
- au jour où le cocontractant est informé de la décision du liquidateur de ne pas poursuivre le contrat.

En toute hypothèse, la résiliation entraînera l'obligation pour le preneur de verser au bailleur une indemnité à titre de dommages-intérêts forfaitairement convenus égale à la totalité des loyers restant dus jusqu'à l'expiration contractuelle du crédit-bail, majorée d'une somme égale à 10% du montant hors taxe de l'investissement initial. Cette somme sera majorée de tous les impôts et taxes pouvant éventuellement la grever.

Du fait de la résiliation, les biens reviendront automatiquement au crédit-bailleur.

4-10 Taxe sur la valeur ajoutée

De convention expresse entre les parties, le présent crédit-bail sera soumis à la taxe sur la valeur ajoutée, conformément à la réglementation en vigueur.

Le montant de la taxe sur la valeur ajoutée grevant chaque terme de loyer sera supporté par le preneur ainsi qu'il sera dit ci-après.

5 - CONDITIONS PARTICULIERES

Il est expressément convenu à titre de conditions impulsives et déterminantes de l'accord et sans lesquelles les parties n'auraient pas contracté, qu'en vue de satisfaire au but d'intérêt général de la convention, le Crédit-Preneur s'engage à tenir la Commune d'Assier régulièrement informée de l'évolution de ses affaires et à lui communiquer, chaque année, d'une part les documents obligatoirement fournis à ses propres associés lors de l'assemblée annuelle et, d'autre part, les comptes intermédiaires (bilan, compte

HA 3B NB

d'exploitation) qu'elle pourrait établir. Le Crédit-Preneur s'engage enfin à fournir à la Commune toutes les explications que cette dernière jugerait nécessaires en ce qui concerne les documents visés ci-dessus.

6 - REDEVANCE

6-1 Principe de fixation de la redevance

Etant rappelé le caractère d'aide indirecte de la présente convention, il est convenu entre les parties que la redevance exigée ci-après du Crédit-Preneur a pour double objectif :

- d'une part, de permettre à la collectivité Crédit-Bailleur de rembourser intégralement le ou les emprunts qu'elle a contractés pour le financement des biens matériels, objets des présentes,

- d'autre part, de permettre au Crédit-Preneur, et à la condition expresse de s'être acquitté du paiement intégral de la redevance, d'acquérir la propriété des biens matériels objet des présentes aux termes du contrat pour un prix de cession de UN EURO (1 €).

6-2 Détermination

a) Détermination des conditions de financement des biens par la collectivité

La collectivité déclare que ses sources de financement sont :

Emprunt total.

b) Détermination de l'échéance de la redevance :

L'échéance mensuelle de base hors taxe s'élève à **MILLE TROIS CENT EUROS (1 300.00)**

A ce montant, il convient d'ajouter celui de la TVA au taux en vigueur, soit une échéance mensuelle TTC de **MILLE CINQ CENT QUARANTE EUROS (1 540.00)**

L'échéance mensuelle est stipulée payable d'avance.

Dont la première devra intervenir le 05 janvier 2023, pour un montant de MILLE CINQ CENT QUARANTE EUROS TTC (1 540.00), représentant le montant du loyer dû pour le mois de janvier 2023. Le loyer du mois décembre étant offert à titre gracieux au crédit-preneur.

La redevance mensuelle sera payable le cinq de chaque mois.

Les parties précisent que le montant de l'échéance mensuelle de base a été établi en tenant compte d'un amortissement financier de l'investissement du bailleur pendant la durée du crédit-bail, et de la rémunération mensuelle du montant de cet investissement non amorti financièrement.

En conséquence, il est convenu entre les parties, à titre de condition essentielle des présentes sans laquelle elles n'auraient pas eu lieu, qu'en aucun cas il ne pourra être apporté de modification au montant ci-dessus convenu de l'échéance mensuelle de base.

6-3 Clause pénale

En cas de non-paiement d'une échéance ou de toutes autres sommes dues au titre du présent contrat par le preneur dans les quinze jours de l'envoi de la facture ou des pièces justificatives, il sera dû, à titre de clause pénale et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable, un intérêt de retard sur les sommes échues calculé par jours calendaires de retard, au taux moyen mensuel du marché de l'argent entre banques au

HM JS NB

jour le jour majoré de quatre points, sans que ce taux puisse être inférieur au taux du marché obligataire, secteur privé, première signature, majoré de quatre points. Le taux applicable sera le dernier taux publié au premier jour de retard.

Les pénalités de retard seront dues sans que cette majoration puisse valoir accord de délai de règlement au profit du preneur et sans préjudice également de la faculté pour le bailleur d'exiger la résiliation du contrat.

Ces intérêts de retard seront majorés, s'il y a lieu, de la TVA au taux en vigueur.

6-4 Lieu de paiement

Les sommes dues par le preneur au bailleur à quelque titre que ce soit seront payées par virement.

Ce prélèvement sera autorisé par une domiciliation permanente signée par le preneur au profit du bailleur.

7 - PROMESSE DE VENTE

I - PROMESSE DE VENTE

a) Modalités

Le bailleur promet au preneur de lui vendre les biens matériels objets du présent crédit-bail à l'expiration de la durée de celui-ci. Le preneur accepte la faculté qui lui est offerte et prend engagement d'acquérir les biens objets du présent crédit-bail.

La réalisation de la vente et le transfert de propriété résulteront de la signature du présent contrat et du paiement du prix.

b) Prix de vente

A l'expiration du contrat de crédit-bail, la vente des biens matériels sera consentie moyennant **UN EURO (1 €)**.

8 - CONDITION DE LA VENTE

La présente promesse de vente est soumise à la condition expresse qu'à l'expiration de la présente convention, le Crédit-Preneur ait satisfait à toutes les obligations résultant du présent contrat de Crédit-bail et, notamment qu'il ait réglé la totalité de la redevance prévue.

9 - DISPOSITIONS DIVERSES

Déclarations

Les parties déclarent avoir tous les pouvoirs nécessaires pour s'engager aux présentes, et ne faire, et n'avoir jamais fait, l'objet d'une procédure collective.

Fait et passé au lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, les parties ont signé le présent contrat.

Monsieur HUG MAXIME Maire d'ASSIER LE BAILLEUR 	Monsieur BOUZOU Joris et Madame DOS SANTOS BOUZOU Nathalie LE PRENEUR 
---	---

paraphes

HM JB NB