

**PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE RESILIATION DE BAIL COMMERCIAL
VALANT TRANSACTION**

A LA REQUETE DE :

La société **6EME SENS PROMOTION**, SAS au capital de 100.000 € inscrite au RCS de LYON sous le n°535 170 914, dont le siège social est situé 30 quai Claude Bernard à LYON (69007), représentée par M. Rémi ROLLAND, dûment habilité à l'effet des présentes.

BAILLEUR PROMETTANT ou « 6EME SENS PROMOTION »,

D'UNE PART

La **Commune d'OULLINS**, représentée par son Maire en exercice, dûment habilitée par délibération n°[...] du Conseil Municipal du [...]

BAILLEUR PROMETTANT ou « la Commune d'OULLINS »,

DE DEUXIEME PART

« **LA MAISON DU PNEU** » - **Monsieur Christophe BAUMANN**, identifié au SIREN sous le numéro 432 682 870, 18 rue Aulagne à OULLINS (69600).

PRENEUR BENEFICIAIRE

D'AUTRE PART

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

Les locaux où est exploité le fonds de commerce « LA MAISON DU PNEU » de Monsieur Christophe BAUMANN appartiennent actuellement à la société 6EME SENS PROMOTION et à la commune d'OULLINS, en vertu de deux baux commerciaux distincts, portant d'une part sur les lots 31 et 32 (loués par la Commune d'OULLINS), et d'autre part sur le lot 26 (loué par la société 6EME SENS PROMOTION), d'un ensemble immobilier sis 18 rue Aulagne à OULLINS (69600).

La société 6EME SENS PROMOTION et la commune d'OULLINS signeront prochainement une promesse de vente portant sur plusieurs lots de l'ensemble immobilier sis à OULLINS, cadastré section AO N°553 et N°506, lieudit 18 rue Louis Aulagne (comprenant entre autres les lots 31 et 32 actuellement donnés à bail à M. BAUMANN), dont la réitération sera notamment conditionnée à l'obtention, par la société 6EME SENS PROMOTION, d'un permis de construire purgé de tous recours (plus amplement détaillé ci-après).

Par les présentes, la société 6EME SENS PROMOTION et la commune d'OULLINS promettent à Monsieur BAUMANN de résilier les deux baux commerciaux, ce qu'il accepte, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-après énoncées.

OBJET - RELATIONS DES BAUX COMMERCIAUX QUI SERONT RESILIES

1 - Le PRENEUR BENEFICIAIRE a conclu avec la Communauté Urbaine de Lyon un bail commercial en vertu d'un acte notarié en date du 6 juillet 2000, pour une durée de 9 années débutant le 1^{er} juillet 2000 et se terminant le 30 juin 2009, qui se poursuit depuis par tacite prolongation.

Les caractéristiques essentielles du bail commercial sont les suivantes :

- Désignation des locaux

Sur la Commune de OULLINS (hôte) :

Dans un ensemble immobilier comprenant divers corps de bâtiments dénommés : bâtiment A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R,

- un transformateur EDF, commun à l'ensemble de la copropriété et identifié "BATIMENT S", sur les plans,

- Une cour commune de l'ensemble de la copropriété, à usage exclusif de voie de circulation.

Et des parties de terrain qui seront privatives au lot n° 1 (bâtiment A) ; aux lots n° 5 (bâtiment D), 3 (bâtiment C) et 13 (bâtiment F) ; aux lots n° 6, 7, 8 et 9 (bâtiment E) ; aux lots n° 11 et 12 (bâtiment E) ; 14 (bâtiment G), 16 (bâtiment I) et 17 (bâtiment J) ; au lot n° 20 (bâtiment K) aux lots n° 19 (bâtiment L) et 21 (bâtiment N).

Cadastré :

section	numéro	lieudit	contenance
A0	553	18, rue Louis Aulagne	78a 58ca

Savoir, LOT N° 26 (bâtiment P) :

La propriété exclusive et particulière d'un local à usage commercial, d'une superficie de 214,37 m², constituant le bâtiment P.

Avec les 374/10.000èmes des parties communes,

Et, les 1.000/1.000èmes des parties communes particulières au bâtiment P.

Tel que ces locaux existent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans réserve, et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation à la demande du preneur, qui déclare les avoir visités préalablement.

REGLEMENT DE COPROPRIETE :

Les biens et droits immobiliers objets des présentes ont fait l'objet d'un règlement de copropriété dressé par Maître BEAUNE, notaire à BEAUNE, le 1er juillet 1985, publié au 4ème Bureau des Hypothèques de LYON, le 29 juillet 1985, volume 2657, n° 1.

- Destination des locaux

Ledit bail autorise l'exercice de l'activité : « Récupération de produits divers d'équipements automobiles (pneumatiques) »

- **Durée du bail** : 9 années à compter du 1^{er} juillet 2000 pour se terminer le 30 juin 2009.

- **Loyer** : le montant annuel du loyer a été initialement fixé à la somme de 30.000 Francs et est actuellement de 7.218,52 € hors taxes et hors charges, étant précisé que ce loyer n'est pas soumis à TVA.

Les locaux sont aujourd'hui la propriété de la commune d'OULLINS qui vient aux droits et obligations de la Communauté Urbaine de Lyon.

2 - Le PRENEUR BENEFICIAIRE a conclu avec Monsieur PAYET un bail commercial en vertu d'un acte sous seing privé en date du 18 juillet 2000, pour une durée de 9 années débutant le 1^{er} juillet 2000 et se terminant le 30 juin 2009, qui se poursuit depuis par tacite prolongation.

Les caractéristiques essentielles du bail commercial sont les suivantes :

- **Désignation des locaux**

Dans l'ensemble immobilier susvisé, sis 18 rue Aulagne à OULLINS (69600) :

Bâtiment Q :

Lot n°31 superficie 21 m² au rez-de-chaussée

Lot n°32 superficie 81 m² au rez-de-chaussée

Tels que les lieux loués existent, avec leurs aisances et dépendances et tous droits attachés sans exception ni réserve, sans qu'il en soit fait plus ample désignation, les parties déclarant bien les connaître.

- **Destination des locaux**

Ledit bail ne précise pas d'activité autorisée.

- **Durée du bail** : 9 années à compter du 1^{er} juillet 2000 pour se terminer le 30 juin 2009.

- **Loyer** : le montant annuel du loyer est de 2.028 € hors taxes et hors charges. Le loyer n'est pas soumis à TVA.

Les locaux sont aujourd'hui la propriété de la société 6EME SENS PROMOTION qui vient aux droits et obligations de Monsieur PAYET.

RESILIATION DE BAIL

Ceci exposé, les BAILLEURS PROMETTANTS et PRENEUR BENEFICIAIRE ont convenu, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-après identifiées, de résilier les deux baux commerciaux sus-énoncés sous réserve notamment de l'obtention, par 6EME SENS PROMOTION ou toute société qui lui sera substituée, du permis de construire purgé de tous recours conditionnant la promesse de vente à régulariser entre la Commune d'OULLINS et 6EME SENS PROMOTION.

La réitération de la présente promesse de résiliation de bail commercial devant intervenir au plus tard le 31 juin 2023, sauf prorogation éventuelle d'une durée de 6 mois, en cas de recours diligenté contre le permis de construire obtenu par 6EME SENS PROMOTION, ou toute société qui lui sera substituée.

DATE D'EFFET DE LA RESILIATION ET CONCESSIONS RECIPROQUES

Il est rappelé, aux termes de l'article L 143-2 du Code de commerce, que toute résiliation amiable de bail concernant un immeuble dans lequel est exploité un fonds de commerce ne devient définitive qu'un mois après la notification qui en est faite aux créanciers inscrits sur le fonds, aux domiciles élus.

Il est précisé à ce sujet par le PRENEUR BENEFICIAIRE qu'il n'existe actuellement sur le fonds aucune inscription de privilège ou de nantissement. (annexe 2)

Un nouvel état sera requis pour avoir connaissance des inscriptions pouvant grever le fonds à la date du présent acte. Si cet état révélait, le cas échéant, des inscriptions, les notifications prescrites par l'article L 143-2 seraient opérées.

Les démarches et frais liés à l'exécution de ces formalités resteront à la charge du PRENEUR BENEFICIAIRE, qui s'y oblige.

En toute hypothèse, il est convenu que la résiliation prendra effet entre les parties à la date de signature de l'acte définitif de résiliation de bail commercial.

Toutefois les parties conviennent qu'un délai d'un mois à compter de la date de résiliation sera laissé à Monsieur BAUMANN pour libérer les lieux.

Il est expressément précisé que les BAILLEURS PROMETTANTS ne pourront exiger du PRENEUR BENEFICIAIRE qu'il libère les lieux avant le 30 juin 2023 et ce quelle que soit la date de réalisation des conditions suspensives.

Les parties s'accordent d'ores et déjà sur les conditions de restitution suivantes et Monsieur BAUMANN s'oblige d'ores et déjà, en cas de levée des conditions suspensives :

- A restituer les lieux libres de toute occupation, de tout mobilier et matériels ou installations spécifiques et de toutes marchandises, à consigner (mise hors tension ou hors flux et condamnations pour protection) les réseaux (liste non exhaustive : froid alimentaire, réseau électrique, extracteur, évaporateur, conduit, gaine et sortie de câbles), et à remettre toutes les clés des locaux loués.
- A rendre les locaux dans leur état actuel.

L'exécution de ces obligations sera valablement constatée dans le cadre d'un état des lieux de sortie établi contradictoirement entre les parties.

- A acquitter le loyer sur la base du dernier loyer pratiqué, outre les charges, jusqu'à la restitution des lieux et à justifier du paiement de toutes les contributions lui incombant.

Il est d'ores et déjà convenu qu'une fois l'acte définitif de résiliation de bail commercial régularisé entre les parties, à défaut pour le PRENEUR BENEFICIAIRE d'avoir libéré les locaux à la date fixée, ce dernier sera redevable à l'égard des BAILLEURS PROMETTANTS d'indemnités d'occupation équivalentes au double des derniers montants journaliers de loyers appliqués, jusqu'à la libération effective des lieux.

- A faire son affaire personnelle de la résiliation de tous contrats d'abonnements (EDF, GDF, compagnie des eaux, téléphone) avant son départ et à remettre à la Société 6EME SENS PROMOTION et à la commune une copie des lettres attestant des demandes de résiliation desdits contrats lors de la remise des clés.

VERSEMENT D'UNE INDEMNITE TRANSACTIONNELLE ET ENGAGEMENT DE NON-RECOURS

Cette résiliation de baux commerciaux aura lieu, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-après énoncées, moyennant le versement d'une indemnité d'éviction amiable fixée d'un commun accord entre les parties, à un montant **de QUATRE CENT QUARANTE MILLE EUROS (440.000,00 EUR) par les BAILLEURS PROMETTANTS au profit du PRENEUR BENEFICIAIRE répartie entre les deux BAILLEURS PROMETTANTS de la manière suivante :**

- La société 6EME SENS PROMOTION à hauteur de 386.000 € (trois cent quatre-vingt-six mille euros).
- La commune d'OULLINS à hauteur de 54.000 € (cinquante-quatre mille euros).

Il est convenu entre les parties que l'indemnité sera séquestrée entre les mains de la SELARL VERNE BORDET ORSI TETREAU, Avocats au Barreau de LYON, 74 rue Edouard Herriot 69002 LYON, jusqu'à l'expiration du délai d'un mois suivant la notification qui sera faite aux créanciers inscrits.

Ce délai d'un mois correspondant également au délai laissé au PRENEUR BENEFICIAIRE pour libérer effectivement les lieux loués dans les conditions précisées à l'article précédent.

Chacun des BAILLEURS PROMETTANTS s'engage à séquestrer sa quote-part d'indemnité au plus tard au jour de la réitération de la présente promesse.

Le règlement interviendra par virement sur le compte CARPA de la SELARL VERNE BORDET ORSI TETREAU en sa qualité de séquestre, dont relevé d'identité bancaire joint au présent protocole.

Cette somme sera versée à Monsieur Christophe BAUMANN en contrepartie de la restitution des clés aux termes de l'état des lieux de sortie intervenu contradictoirement entre les parties ayant permis de constater la libération effective et intégrale des lieux.

Cette restitution n'interviendra pas avant le 30 juin 2023, ce dont les parties conviennent expressément.

En cas de contestation soulevée par l'un ou l'autre des BAILLEURS PROMETTANTS ayant trait aux conditions de libération des lieux, la somme demeurera séquestrée dans l'attente de la résolution du litige entre les parties, à l'amiable ou par la voie judiciaire.

En contrepartie de cette indemnité d'éviction, le PRENEUR BENEFICIAIRE se reconnaîtra entièrement dédommagé de l'ensemble des préjudices résultant pour lui de la résiliation anticipée des deux baux commerciaux et renoncera à faire état de tous autres préjudices et à poursuivre les BAILLEURS PROMETTANTS ou toutes personnes qui leur seront substituées, à quelque titre que ce soit.

Cette indemnité s'entend forfaitairement et comprend l'indemnisation de la perte des baux, le préjudice général résultant de la résiliation, les frais de déménagement et de réinstallation éventuels.

Le présent accord constituera entre les parties une transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code civil. Conformément à l'article 2052 du Code civil et à l'article L. 423-1 du Code des relations entre le public et l'administration, « la transaction

fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet ».

Par voie de conséquence, sous réserve de la parfaite exécution par les parties des engagements mis à leur charge dans l'acte définitif de résiliation de bail commercial, celles-ci se déclareront réciproquement remplies de l'intégralité de leurs droits. Le protocole définitif de résiliation amiable des baux commerciaux vaudra arrêt des comptes et liera définitivement les parties.

DÉPÔT DE GARANTIE

Sous réserve du respect des obligations incombant au PRENEUR BENEFICIAIRE, le dépôt de garantie versé par ce dernier en exécution de chaque bail commercial sera restitué par les BAILLEURS PROMETTANTS ou toutes personnes qui leur seront substituées, au plus tard 15 (quinze) jours après l'état des lieux de sortie établi contradictoirement entre les parties.

Toute somme restant due par le PRENEUR BENEFICIAIRE, au terme de l'exécution des contrats de bail ou du protocole définitif de résiliation amiable, sera retranchée du montant du dépôt de garantie à restituer et conservée par les BAILLEURS PROMETTANTS ou toutes personnes qui leur seront substituées.

DUREE ET MODE DE REALISATION DE LA PROMESSE

La présente promesse est consentie au plus tard jusqu'au 30 juin 2023, sauf hypothèse de prorogation éventuelle d'une durée de 6 mois, en cas de recours introduit contre le permis de construire conditionnant la promesse de vente à conclure entre la Commune d'Oullins et 6EME SENS PROMOTION.

Elle sera considérée comme nulle et non avenue si la réalisation des conditions suspensives ci-après prévues n'est pas intervenue à cette date, chacune des parties étant déliée de ses obligations, sans indemnités.

La réalisation de la résiliation des baux devra être constatée aux termes d'un acte définitif établi aux frais du PRENEUR BENEFICIAIRE et signé par l'ensemble des parties.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

- 1) Que la société 6EME SENS PROMOTION obtienne un arrêté de permis de construire définitif et purgé de tous recours autorisant la réalisation d'un programme immobilier d'habitation d'une surface de plancher de 9.600 m² minimum sur les parcelles cadastrées section AO n°553 et AO n°506.
- 2) Que l'état des inscriptions de privilèges et de protêts qui sera requis préalablement à l'acte réitératif auprès du greffe du tribunal de commerce compétent ne révèle pas l'existence d'inscriptions pour un montant supérieur au montant de la résiliation du bail commercial, ni d'aucune publication de saisie.

Les BAILLEURS PROMETTANTS ne demandent pas de financement bancaire pour le financement de la présente résiliation de bail commercial.

Les parties reconnaissent avoir été informées que toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt et ce aux termes du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé à l'autre partie dans le délai prévu pour sa réalisation.

La société 6EME SENS PROMOTION s'engage à informer Monsieur BAUMANN du dépôt du permis de construire.

Il s'engage également à l'informer dès l'obtention de l'arrêté de permis de construire et en cas de recours éventuel dirigé contre celui-ci.

Une fois informé de l'obtention du permis de construire par la société 6EME SENS PROMOTION, le PRENEUR BENEFICIAIRE fera établir des devis de déménagement et évaluera les sommes correspondant aux indemnités annexes qui seront reprises dans le cadre de l'acte réitératif de la présente promesse qui distinguera dans l'indemnité globale versée au PRENEUR BENEFICIAIRE l'indemnité d'éviction et les indemnités accessoires sans que le montant final ne puisse excéder la somme de 440.000 €.

CLAUSE PENALE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies au sens de l'article 1304-3 du Code civil, l'une des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte réitératif et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, celle-ci devra verser à l'autre partie la somme de QUATRE VINGT HUIT MILLE EUROS (88.000,00 EUR) à titre de clause pénale, indépendamment de tous dommages-intérêts.

SUBSTITUTION

Les BAILLEURS PROMETTANTS pourront se substituer toute autre personne aux fins de réalisation des opérations susvisées.

L'intégralité des droits et obligations des BAILLEURS PROMETTANTS au titre des présentes devra être transférée aux personnes ainsi substituées selon les conditions fixées aux nouveaux articles 1216 à 1216-3 du Code Civil.

Conformément à l'article 1216-1 du Code Civil, le cédé consent à la cession de la promesse.

Toutefois, les BAILLEURS PROMETTANTS resteront tenus solidairement à l'exécution de la promesse avec la personne qu'il se substitue.

DECLARATION SUR LA CAPACITE DES PARTIES

Les parties déclarent :

Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.

Que la Société qu'il représente à son siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Qu'elles ne font l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

Elles garantissent qu'à la date de signature de la présente convention :

- Elles acceptent en toute liberté les termes de la présente promesse, après un temps de réflexion suffisant et nécessaire, durant lequel elles ont pu recueillir tout conseil utile.
- Les clauses de la présente promesse seront respectées de manière impérative ; aucun obstacle matériel, juridique ou moral ne s'opposant à leur exécution.
- Les clauses de la présente promesse et l'exécution des obligations qui en découlent ne contreviennent en aucune façon aux lois et règlements en vigueur. Aucune instance n'est en cours ou sur le point d'être intentée, qui aurait pour effet de restreindre ou d'interdire la signature ou l'exécution de la présente promesse.
- Les parties et leurs représentants possèdent la pleine capacité juridique pour signer la présente promesse.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties reconnaissent et déclarent avoir arrêté et conclu entre elles les prix, charges et conditions des présentes.

En conséquence, les parties donnent décharge entière et définitive aux rédacteurs des présentes de leur mission qui a consisté à transcrire fidèlement leurs conventions et les dégagent en outre de toute responsabilité en ce qui concerne l'exactitude de leurs déclarations et énonciations.

IMPREVISION

Chacune des parties déclare en toute connaissance de cause, renoncer expressément à se prévaloir du régime de l'imprévision prévu à l'article 1195 du Code civil compte tenu notamment de la période de négociations ayant précédé la conclusion de la présente promesse, ayant vocation à déterminer les modalités et conditions de la résiliation des baux entre les BAILLEURS PROMETTANTS et LE PRENEUR BENEFICIAIRE.

En conséquence, chacune des parties s'engage à assumer ses obligations au titre des présentes, de ses actes réitératifs ou des annexes même si l'équilibre contractuel se trouve bouleversé par des circonstances qui étaient imprévisibles lors de la conclusion des présentes, quand bien même leur exécution s'avérerait excessivement onéreuse et à en supporter toutes les conséquences économiques et financières.

Aucune des parties ne pourra ainsi se prévaloir d'un quelconque changement de circonstance pour exiger de l'autre partie, une renégociation des présentes, de ses actes réitératifs ou des annexes, ou leur résolution.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile leur en demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au Tribunal Judiciaire de la situation des BIENS. Election attributive de juridiction est donc faite auprès de ce Tribunal.

FRAIS - HONORAIRES

Chaque partie conservera à sa charge l'ensemble des frais et honoraires qu'elle a pu exposer pour les besoins de la formalisation du présent accord.

Toutefois, il est convenu entre les parties que si la résiliation du bail ne parvenait pas à son terme, la société 6^{ème} SENS PROMOTION prendrait alors à sa charge une partie des honoraires du Conseil de Monsieur BAUMANN à hauteur de 1.500 € HT.

CONFIDENTIALITÉ

La présente promesse, ainsi que les échanges entre les parties préalables ou subséquents, sont strictement confidentiels.

Les parties s'interdisent expressément de divulguer tout ou partie de leurs accords à tous tiers, sauf :

- à leurs conseils, astreints au secret professionnel ;
- aux autorités auxquelles cette transmission serait nécessaire, en vertu d'une disposition légale ou réglementaire obligatoire, ou en vue d'obtenir une autorisation ou une exemption nécessaire à la réalisation des stipulations de la convention ;
- au tribunal compétent en vue de son homologation ;
- en vue de se conformer à une obligation légale ou réglementaire impérative ; - afin de contraindre l'une des parties à exécuter ses engagements en raison de son inexécution, à l'amiable ou dans le cadre d'une action judiciaire.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Fait à LYON

Le

En 3 exemplaires

La SAS 6^{EME} SENS PROMOTION

LA MAISON DU PNEU - M. Christophe BAUMANN

Envoyé en préfecture le 30/06/2022

Reçu en préfecture le 30/06/2022

Affiché le



ID : 069-216901496-20220623-20220623_13-DE

La Commune d'OULLINS