

AVENANT DE RENOUVELLEMENT DU BAIL COMMERCIAL en
date du 10 juin 1980

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

Madame
demeurant

Venue aux droits de

Elle-même représentée par son mandataire
Société par actions simplifiée au capital de 1 567 274 €
Ayant son siège social à l'adresse suivante :
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro
528998602 garantie par GALIAN 89, rue La Boétie 75008 PARIS et CAUTIALIS, rue du
Général Foy 75008 PARIS, titulaire de la carte professionnelle de Gestion Immobilière et
Transaction n° CPI 3301 2016 000 005 169 délivrées par la CCI BORDEAUX, représentée par
Monsieur BARCELLA Sylvain en qualité de Directeur Général

Dénommée « **LE BAILLEUR** »

ET

La société à responsabilité limitée EMANADOIS, immatriculée au registre du commerce et
des sociétés de Bordeaux sous le numéro B 481 907 632 , dont le siège social est situé 11 BIS
Place Louis Barthou à 33000 Bordeaux représentée par son Gérant

Dénommé « **LE PRENEUR** »

APRES AVOIR RAPPELE CE QUI SUIT :

Par acte sous seing-privé en date à Bordeaux du 10 juin 1980, le BAILLEUR a fait bail commercial et donné en location à [REDACTED] le local commercial à usage de salon de coiffure situé au rez de chaussée de l'immeuble sis 11 bis place Louis Barthou à Bordeaux 33000 pour une durée 3,6,9 ans à compter du 01 avril 1979, pour un loyer annuel de 9000 francs HT.

Suivant acte reçu par [REDACTED] notaire associé à [REDACTED], [REDACTED] a cédé son fonds de commerce à [REDACTED].

Le bail est venu à expiration le 31 mars 1988, les parties sont convenues de renouveler le bail à compter du 01 avril 1988 pour se terminer le 31 mars 1997.

Suivant acte sous seing privé en date du 01 avril 1997, le bail s'est renouvelé une seconde fois pour une nouvelle période de 9 ans à courir jusqu'au 31 mars 2006.

Suivant acte reçu par [REDACTED] notaire associé à Pessac, du 29 avril 2005, Monsieur et Madame [REDACTED] ont cédé le fonds de commerce à la société EMANADOIS SARL au capital de 1000 euros, dont le siège social est situé à CARBON BLANC(33560), 10 allée des Gleysottes, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro B 481 907 632

La période ferme de 9 années s'est terminée le 31 mars 2006 et le bail s'est poursuivi par tacite reconduction.

Les parties sont convenues de régulariser la situation par un avenant de renouvellement de bail commercial.

Ce troisième renouvellement prendra effet rétroactivement à compter du 01 avril 2006 pour une période de 9 ans, et se terminera le 31 mars 2015.

En date du 30 septembre 2014 un congé avec offre de renouvellement de bail commercial a été délivré au locataire par Maître BIRAN - huissier de justice à la demande du bailleur.

Par courrier en recommandé AR en date du 07 octobre 2014 la SARL EMANADOIS confirme sa décision de poursuivre le renouvellement du bail à compter du 01 Avril 2015 aux conditions proposées.

Les parties conviennent du renouvellement du bail commercial pour une nouvelle période de 9 années à compter du 01 avril 2015 et se terminant le 31 mars 2024, moyennant un loyer annuel principal hors taxes et hors charges de base de **4795.00 euros (quatre mille sept cent quatre vingt quinze euros)**

Le bail étant arrivé à échéance le 31 mars 2024 le Bailleur MME CHARLES D'EXPERT propose le renouvellement du bail pour une nouvelle période de neuf années du 01 avril 2024 au 31 mars 2033.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : DUREE

Les parties conviennent du renouvellement du bail commercial pour une nouvelle période de 9 années à compter du 01 avril 2024 et se terminant le 31 mars 2033.

ARTICLE 2 : DESIGNATION DES LOCAUX

La désignation des locaux est la suivante :

Dans un ensemble immobilier, local à usage commercial - à usage de salon d coiffure - au rez de chaussée situé 11bis Place LOUIS Barthou 33000 BORDEAUX et composé d'une pièce principale (partie salon de coiffure) et d'une arrière boutique pour une surface globale de 25.27 m².

ARTICLE 3 : LOYER ANNUEL HORS TAXES, HORS CHARGES

Le présent bail est renouvelé moyennant un loyer annuel principal hors taxes et hors charges de base de **6218.40 euros (six mille deux cent dix huit euros et quarante cents)**.

La prochaine révision du loyer interviendra à l'expiration de chaque période triennale soit le 01/04/2027 dans les conditions prescrites par le décret du 30 septembre 1953 et les textes subséquents, en fonction de l'indice des loyers commerciaux (ILC) , publié par l'INSEE ou en fonction de l'indice qui pourra lui être substitué, sauf dérogation prévue par la Loi.

Conformément à l'application de la loi ALUR l'indice ILC (indice des loyers commerciaux) s'est substitué à l'indice ICC.

L'indice ILC de référence sera celui en vigueur ce jour soit l'indice ILC du 3 ème trimestre 2023 indice 133,66.

L'indice de référence, pour le calcul de l'indexation, sera l'indice du même trimestre de chaque année suivante, l'indice de calcul d'une indexation devenant automatiquement l'indice de base de l'indexation suivante de telle sorte que la période de variation de l'indice prise en considération soit toujours égale à la durée s'écoulant entre deux indexations.

Le loyer est payable mensuellement et d'avance en termes égaux de chacun douze termes.

ARTICLE 4 - CHARGES ET TAXES

Le preneur réglera la quote part de la taxe sur les ordures ménagères inhérente aux locaux loués.

ARTICLE 5 - DOSSIERS TECHNIQUES

Le preneur a pris connaissance des dossiers techniques suivants et sont annexés au présent avenant :

- Etat des Risques Naturelles Miniers et Technologiques (ERNMT)
- Dossier Technique Amiante (DTA)
- Surface
- Honoraires agence

ARTICLE 6 - TEXTES APPLICABLES

Toutes les références dans le bail établi le 10 juin 1980 au Décret 53-960 du 30 septembre 1953 sont remplacées par des références aux articles L 145-I et suivants du Code du Commerce.

ARTICLE 7

Toutes les autres clauses, charges et conditions du bail initial faisant l'objet de ce renouvellement demeurent inchangées dans la mesure où elles ne sont pas modifiées par le présent acte.

ARTICLE 8 - FRAIS ACTE

Les frais et les droits des présentes et de leurs suites seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

Le Preneur remet au Bailleur le jour de la signature du présent avenant, un chèque d'un montant de 200 euros TTC de frais de rédaction d'acte à l'ordre d'IMMO DE FRANCE AQUITAINE

Fait à Bordeaux le 17 AVRIL 2024
(en deux exemplaires)

LE BAILLEUR

LE PRENEUR