

AVENANT DE RENOUVELLEMENT
AU BAIL COMMERCIAL EN DATE
DU 28 OCTOBRE 2019

ENTRE LES SOUSSIGNES :

[REDACTED]

LEBROU,

ci-après désignée LE BAILLEUR,

DE PREMIERE PART

ET

[REDACTED]

même Président,

ci-après désignée LE PRENEUR,

DE SECONDE PART

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

I. Par acte sous seing privé, en date du 28 octobre 2019 [REDACTED] donné à bail à la [REDACTED] des locaux sis à BORDEAUX (33), 9-10 Quai de la Monnaie pour une durée de neuf années à compter du 1^{er} octobre 2013 pour s'achever le 30 septembre 2022.

II. Suivant acte sous authentique en date à FLOIRAC (33) du 16 février 2024, la Société a acquis le fonds de commerce précédemment exploité par [REDACTED]

III. Le bail étant arrivé à expiration le 30 septembre 2022 et s'étant depuis lors poursuivi par tacite prolongation, les Parties soussignées ont souhaité procéder à son renouvellement.

IV. Les Parties se sont également entendues, dans le même temps, à l'effet de tirer toutes les conséquences de ce changement de Preneur, étendre la destination du bail et modifier la répartition de certaines charges.

[Signature]

CECI EXPOSE IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERICAL

Le Bailleur, par les présentes, entend renouveler à bail à loyer au Preneur, à titre commercial, conformément à la législation et à la réglementation en vigueur en la matière et notamment conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce, et aux dispositions des textes ultérieurs par lesquels ledit Code a été complété et modifié, l'immeuble dont la désignation suit :

DESIGNATION

COMMUNE DE BORDEAUX (33800) - 9-10 Quai de la Monnaie

Un ensemble immobilier bâti d'une superficie approximative de 160 m² à usage commercial, composé de :

- Quatre salles de restaurant,
- Une cuisine,
- Une salle de plonge,
- Des sanitaires,
- Une réserve,
- Un local poubelle accessible par la rue Carpenteyre.

Etant précisé que le local dispose d'une issue de secours ou entrée de service donnant dans la cage d'escalier desservant les appartements du 9 Quai de la Monnaie.

Tel au surplus que lesdits lieux s'étendent, se poursuivent et comportent, sans exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du preneur qui déclare parfaitement connaître les lieux pour les avoir vus, visités, actuellement les exploiter et pour les trouver conformes aux nécessités de son activité.

DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter du 16 février 2024 pour se terminer le 15 février 2033.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de Commerce :

- le Preneur aura, dans les formes et délais prévus à l'article L 145-9 du Code de Commerce, la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale.
- le Bailleur aura la même faculté, dans les formes et délai de l'article L. 145-9, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

FP

MB FB

LOYER

1) FIXATION DU LOYER

Les Parties décident de fixer le montant du loyer annuel du bail renouvelé à la somme de VINGT SEPT MILLE SIX CENT SIX EUROS et QUARANTE HUIT CENTIMES (27 606,48 €) hors taxes et hors charges, soit un loyer mensuel de DEUX MILLE TROIS CENT EUROS et CINQUANTE QUATRE CENTIMES (2 300,54 €) hors taxes et hors charges que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur ou à son mandataire à leur domicile ou en tout autre lieu désigné par le Bailleur.

Les autres conditions figurant à l'article LOYER du bail initial restent inchangées.

2) INDEXATION DU LOYER

Le loyer de base est indexé automatiquement et sans aucune formalité ou demande, en fonction de la variation de l'Indice INSEE des Loyers Commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

Le loyer sera réajusté le 1^{er} octobre de chaque année à l'instar du bail renouvelé.

D'un commun accord entre les parties, l'indice de base sera l'indice du 1^{er} trimestre 2023.

L'indice servant de référence pour le calcul de la première variation sera l'indice du même trimestre de l'année 2024.

Les indices de comparaison seront ensuite relevés selon une périodicité annuelle, au titre du trimestre anniversaire de l'indice de base.

Les autres conditions figurant à l'article INDEXATION DU LOYER du bail initial restent inchangées.

DEPOT DE GARANTIE

Pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent bail à la charge du preneur, ce dernier déclare verser, ce jour, entre les mains du bailleur, la somme QUATRE MILLE SIX CENT UN EUROS et HUIT CENTIMES (4 601,08 €).

Les autres conditions figurant à l'article DEPOT DE GARANTIE du bail initial restent inchangées.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront exclusivement être consacrés par le Preneur à l'exploitation d'un fonds de commerce de :

RESTAURANT – BAR A VINS

Les autres conditions figurant à l'article DESTINATION DES LIEUX LOUES du bail initial restent inchangées.

FP

AL FB

TRAVAUX REALISES ET PREVISIONNELS

La liste des travaux mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 145-40-2 du Code de Commerce réalisés durant les trois dernières années, et la liste de ceux envisagés dans les trois prochaines années dans l'immeuble dont dépendent les lieux loués, ainsi que le budget prévisionnel de ces derniers, figure en annexe du présent bail.

Conformément à l'article R145-37 du Code de Commerce, les données actualisées de la présente annexe seront communiquées au locataire dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du locataire, le Bailleur lui communiquera tout document justifiant le montant de ces travaux.

ETAT DES LIEUX

Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir se retourner d'une manière quelconque contre le bailleur ni prétendre à une diminution du loyer ci-après fixé, pour quelque cause que ce soit, le preneur se déclarant prêt à effectuer à ses frais toutes les réparations et remises en état que nécessiterait l'état des lieux et que la Loi ou la réglementation ne mettrait pas à la charge exclusive du Bailleur, et à en supporter tous les inconvénients.

Il sera dressé un état des lieux contradictoirement entre les parties, dans les conditions fixées par l'article L145-40-1 du Code de Commerce.

Il est précisé à toutes fins utiles à l'attention du bailleur qu'il ne pourra invoquer la présomption de l'article 1731 du Code Civil selon laquelle le Preneur serait réputé avoir reçu les lieux en parfait état, s'il n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de cet état des lieux.

A cet égard si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues à l'alinéa précédent, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Un état des lieux sera également réalisé dans les mêmes conditions par les Parties ou à défaut par voie d'huissier à frais partagés à égalité, chaque fois que la loi l'impose, et en particulier, en vertu de l'article L145-40-1 du Code de Commerce, en cas de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux.

ABSENCE DE SINISTRE

Le Bailleur déclare en outre qu'à sa connaissance, l'immeuble donné à bail n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des assurances.

ENREGISTREMENT

Les Parties soussignées déclarent ne pas vouloir soumettre les présentes à la formalité de l'enregistrement.



ABSENCE DE NOVATION

Ainsi, toutes les clauses du bail commercial conclu en date du 28 octobre 2019, et qui restera **annexé** aux présentes, restent inchangées et trouveront à s'appliquer au présent renouvellement. Les présentes n'emportent donc pas novation aux conventions précédemment conclues entre les parties, excepté sur les sujets développés ci-après et pour lesquels les parties ont expressément adopté de nouvelles conventions.

Pour toutes autres questions, les conventions précédemment conclues conservent leur plein et entier effet.

FRAIS

Tous les frais et droits des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés et acquittés par le Preneur qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, savoir :

- le Bailleur en son siège social sus-indiqué,
- le Preneur dans les lieux loués.

Toutes significations, demandes et autres, ne seront valablement faites qu'à la personne du Bailleur à son domicile et non pas à son éventuel mandataire.

Pour tout litige pouvant survenir entre elles dans l'exécution des présentes ou de leurs suites, les parties font attribution de juridiction aux Tribunaux compétents du ressort des lieux loués.

ANNEXES

Aux présentes demeurent annexés les documents suivants, qui lient les Parties au même titre que le bail lui-même :

- Bail commercial du 28 octobre 2019,
- Dossier ERRIAL,
- Diagnostic de Performance Energétique (DPE),
- Diagnostic Amiante,
- Règlement de copropriété,
- Règlement de copropriété : état descriptif de division modificatif.

AINSI FAIT ET SIGNE DU CONSENTEMENT DE TOUTES LES PARTIES
EN TROIS (3) EXEMPLAIRES ORIGINAUX

Signataires	Signature
[REDACTED] [REDACTED] Bailleur	LE 16.02.2024 [Signature]
[REDACTED] [REDACTED] Preneur	LE 16.02.2024 [Signature]