

100089401

ABR/CG/

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,
LE VINGT NEUF AVRIL**

**A LE TEICH (Gironde), 43, Avenue de la Côte d'Argent, au siège de
l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Arnaud BRUN, Notaire titulaire d'un Office Notarial à LE TEICH,
43, Avenue de la Côte d'Argent,**

A reçu le présent acte contenant AVENANT DE BAIL COMMERCIAL.

ENTRE

[Redacted signature area]

Figurant ci-après sous la dénomination : le **"BAILLEUR"**, sans que cette
appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas de pluralité de bailleurs, y
compris les époux.

D'UNE PART

[Redacted signature area]

Figurant ci-après sous la dénomination : le **"PRENEUR"** sans que cette
appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas de pluralité de preneurs, y
compris les époux.

D'AUTRE PART**PRESENCE - REPRESENTATION**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

DECLARATION SUR LA CAPACITE

Préalablement à la conclusion de l'avenant, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à leur capacité ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes civils et commerciaux par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements et incapacité quelconque, tel qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

Le **BAILLEUR** seul déclare qu'il a la libre disposition des locaux loués.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant la société [REDACTED]

- Extrait K bis - Statuts
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant la société [REDACTED]

- Extrait K bis - Statuts
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

LESQUELS, préalablement à la conclusion de l'avenant au bail commercial régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

1°) Aux termes d'un acte reçu le 25 novembre 2020 par Maître Arnaud BRUN, notaire soussigné, la société [REDACTED], comparante aux présentes, a donné à bail commercial [REDACTED] comparante aux présentes, les locaux ci-après désignés, pour une durée de neuf années ayant commencé à courir le 25 novembre 2020 pour se terminer le 24 novembre 2029.

Ce bail a été consenti et accepté :

- Sous diverses clauses, charges et conditions que les parties estiment inutiles de rappeler ici ;
- Et moyennant un loyer annuel de VINGT-TROIS MILLE QUATRE CENTS EUROS (23 400,00 EUR) en ce non compris les charges augmentatives de ce loyer.

DESIGNATION

A LE TEICH (GIRONDE) 33470 12 Bis Avenue de la côte d'argent,
Un local en rez de chaussée comprenant :
Un magasin, deux bureaux, un entrepôt, des sanitaires
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BO	211	10 AV DE LA COTE D ARGENT	00 ha 10 a 20 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

[REDACTED]

2007 et non renant, a déclaré se constituer caution solidaire du preneur envers le bailleur pour la durée du bail, sa reconduction tacite ou son renouvellement et pour un montant maximum de SEPT MILLE HUIT CENTS EUROS (7 800,00 EUR).

2°) Le **PRENEUR** a fait connaître au **BAILLEUR** son intention de louer le local contigu au local présentement loué.

Le **BAILLEUR** a fait part de son accord au **PRENEUR**.

Par conséquent, les parties sont convenues de modifier le bail du 25 novembre 2020 comme suit :

CECI EXPOSE, il est passé à l'avenant de bail objet des présentes.

AVENANT DE BAIL

Les **PARTIES** conviennent qu'à compter du **1er mai 2022**, le bail commercial portera sur les locaux ci-après désignés :

I - IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A LE TEICH (GIRONDE) 33470 12 Bis Avenue de la côte d'argent,

1) Un local en rez de chaussée comprenant :

- un magasin, deux bureaux, un entrepôt, des sanitaires.

- 2) Un local en rez de chaussée comprenant :
 - Quatre pièces principales, un couloir, des sanitaires.
- 3) Parking en totalité.

Etant ici précisé que la SCI DE LA COTE D'ARGENT conserve la jouissance de la réserve à l'arrière du bâtiment donnant sur la rue des Marots.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BO	211	10 AV DE LA COTE D ARGENT	00 ha 10 a 20 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

ETAT DES LIEUX

Un état des lieux complémentaire a été dressé le 29 avril 2022 et est annexé.

RAPPORTS TECHNIQUES

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques qui est annexé comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.
- Attestation sur l'honneur d'impartialité.
- Diagnostic amiante.
- Diagnostic de performance énergétique.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

- Un état des risques et pollutions est annexé.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le preneur à l'exploitation de son activité de **Boucherie – charcuterie – traiteur – pâtisserie – fromagerie – fruits – légumes- dépôt de pains et épicerie fine** à l'exclusion de toute autre même temporairement.

Le preneur pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de commerce (déspécialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code (déspécialisation plénière).

Toutefois, le premier locataire d'un local compris dans un ensemble constituant une unité commerciale définie par un programme de construction ne peut se prévaloir de cette faculté pendant un délai de neuf ans à compter de la date de son entrée en jouissance.

Il est fait observer que l'activité dont il s'agit ne contrevient ni aux dispositions des articles L 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ni à des dispositions réglementaires ou contractuelles pouvant exister.

II – AUGMENTATION DU LOYER

En contrepartie de l'extension de l'objet du bail, les **PARTIES** conviennent d'augmenter le loyer mensuel d'un montant de NEUF CENT CINQUANTE EUROS (950,00 EUR) à compter du 1^{er} mai 2022.

Etant ici précisé que le loyer initial était d'un montant de MILLE NEUF CENT CINQUANTE EUROS (1 950,00 EUR) mensuel, soit VINGT-TROIS MILLE QUATRE CENTS EUROS (23 400,00 EUR) annuel.

En conséquence, le loyer annuel du bail est porté à la somme de TRENTE-QUATRE MILLE HUIT CENTS EUROS (34 800,00 EUR) que le preneur s'oblige à payer au domicile ou siège du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, en 12 termes égaux de DEUX MILLE NEUF CENTS EUROS (2 900,00 EUR) chacun.

Le preneur versera au bailleur, en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges, taxes et prestations à sa charge.

Cette provision d'un montant de CENT VINGT EUROS (120,00 EUR) est augmentée de soixante euros (60,00 eur) à compter du 1^{er} mai 2022 soit un montant total de cent quatre vingt euros (180,00 €) par mois et sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

Toutes les stipulations du bail concernant les dates d'échéances, les modalités de paiement et les sanctions pour non-paiement demeurent inchangées.

III – AUGMENTATION DES IMPOTS - CHARGES

Il est expressément convenu entre les **PARTIES** qu'à compter du 1^{er} mai 2022, le **PRENEUR** remboursera au **BAILLEUR**, savoir :

- La totalité de la taxe foncière afférente à l'immeuble
- La totalité de l'abonnement de l'eau et la totalité de la consommation d'eau indiquée par les deux sous-compteurs (à l'exception du sous-compteur pour la partie conservée par le Bailleur) .

IV – COMPLEMENT DE DEPOT DE GARANTIE

Le **PRENEUR** a, à l'instant même, versé, en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, au **BAILLEUR**, qui le reconnaît et lui en donne quittance, la somme de DEUX MILLE HUIT CENT CINQUANTE EUROS (2 850,00 EUR), pour former avec celle de CINQ MILLE HUIT CENT CINQUANTE EUROS (5 850,00 EUR) payée aux termes du bail du 25 novembre 2020 sus-énoncé, **une somme totale de HUIT MILLE SEPT CENTS EUROS (8 700,00 EUR) égale à trois mois de loyer à titre de dépôt de garantie.**

CAUTIONNEMENT

Par suite du présent avenant, la clause cautionnement du bail initial est modifiée de la manière suivante :

Pour garantir au bailleur ou à toute personne qui se substituerait à lui le paiement régulier et exact des loyers ci-dessus stipulés ainsi que l'exécution des présentes, et à la demande de ce dernier :

Intervient aux présentes sous la dénomination la "caution" pour déclarer :

- avoir connaissance des présentes par la lecture effectuée par le notaire soussigné, et avoir parfaite conscience de la portée de son engagement au moyen des explications fournies ;
- se rendre et constituer caution solidaire du preneur envers le bailleur ou toute personne qui se substituerait à lui pour l'exécution de chacune des conditions du bail ;
- renoncer à se prévaloir des bénéfices de discussion et de division ;
- savoir qu'au cas de sa disparition avant l'extinction de l'obligation cautionnée, ses ayants droit seront tenus solidairement et indivisiblement entre eux de son engagement.

Le cautionnement porte sur le paiement des loyers, charges, accessoires, intérêts, dommages-intérêts, indemnités dues au titre de stipulation de pénalité, indemnité d'occupation, et sur toutes les sommes dues en cas de condamnation judiciaire : dommages-intérêts, indemnités d'occupation, ainsi que sur la garantie de bonne exécution des différentes clauses et conditions du bail, notamment en matière de réparations. En outre, la caution s'engage à garantir les engagements du preneur résultant de la solidarité en cas de cession du bail.

Cet engagement vaut pour la durée des présentes, leur reconduction tacite ou leur renouvellement et au maximum pour une durée de dix huit (18) ans à compter du bail du 25 novembre 2020 et pour un montant maximum de SOIXANTE-NEUF MILLE SIX CENTS EUROS (69 600,00 EUR)

Le bailleur s'engage à remettre sans frais à la caution une copie des présentes. Il atteste ne recourir à aucune autre garantie de paiement et savoir qu'il ne pourra plus, du fait de ce cautionnement, recourir à une garantie de paiement supplémentaire.

En cas de placement du preneur sous un plan de sauvegarde, l'article L 622-28 du Code de commerce permet à la caution personne physique de bénéficier de la suspension des poursuites pendant toute la période d'observation.

Ce cautionnement se substitue purement et simplement à celui énoncé dans le bail initial

AUTRES CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL

Les parties précisent que les autres charges et conditions contenues dans le bail initial sont maintenues sans aucune modification et s'appliquent au local ajouté aux termes des présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, chacune des parties élit domicile en son adresse indiquée en tête des présentes.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes seront supportés par le **BAILLEUR.**

CONCLUSION DE L'AVENANT

Les parties déclarent que les stipulations de cet avenant ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent avenant et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE sans renvoi

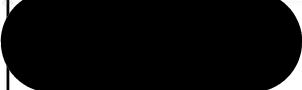
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

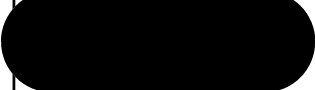
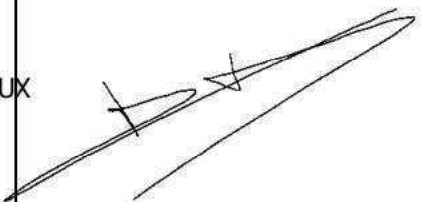
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

 à LE TEICH le 29 avril 2022	
---	--

 a signe à LE TEICH le 29 avril 2022	
---	--

 a LE TEICH le 29 avril 2022	
---	---

 signe à LE TEICH L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE VINGT NEUF AVRIL	
--	--