

AVENANT AU BAIL COMMERCIAL
signé en date du 9 Février 2006

ENTRE LES SOUSSIGNES :

SCI LA SAUVAGINE

Société civile immobilière au capital de 304,90 euros
Ayant son siège social 1, rue de la Perruche – 34920 LE CRES
Immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro D 400 125 175
Représentée par Monsieur MASSA dûment habilité en tant que gérant,

Ci-après dénommée "le Bailleur", d'une part

ET :

S.A.R.L LBG

Société à Responsabilité Limitée en cours de formation
Au capital de 30 000 euros
Ayant son siège social 1 rue des Chasseurs – 34920 LE CRES
Représentée par Mademoiselle Leslie Galtier en tant que gérante.

Ci-après dénommée "le Preneur", d'autre part

EXPOSE DES MOTIFS :

1 - Les parties ont signé un contrat de bail commercial le 9 Février 2006 portant sur :

Désignation :(ARTICLE 1 – DESIGNATION) un local à usage commercial d'une superficie totale d'environ 130 m², local occupant une partie du rez-de-chaussée de l'immeuble sis 1, rue de la Sauvagine – 34920 LE CRES

aux conditions suivantes :

Durée : (ARTICLE 2- - DUREE DU BAIL) Le bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1^{er} Mars 2006 pour se terminer le 28 Février 2015.

Loyer : (ARTICLE 3 - LOYER)Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer évolutif.

CB 41

La première année à compter de la fin des travaux visés à l'article 5.3 et au plus tard au 1^{er} Mai 2006

Montant

Le bail sera consenti et accepté moyennant un loyer annuel de DIX HUIT MILLE EUROS HORS TAXES (18.000,00 euros € HT)

Paiement

Ce loyer sera payable mensuellement et d'avance soit la somme de MILLE CINQ CENTS EUROS HORS TAXES (1.500,00 € HT) et pour la première fois le 1^{er} Mai 2006.

➤ La deuxième année

Montant

Le bail sera consenti et accepté moyennant un loyer annuel de VING MILLE QUARANTE EUROS HORS TAXES (20.040 € HT)

Paiement

Ce loyer sera payable mensuellement et d'avance soit la somme de MILLE SIX CENT SOIXANTE DIX EUROS HORS TAXES (1.670,00 € HT) et pour la première fois le 1^{er} Mars 2007.

➤ La troisième année

Montant

Le bail sera consenti et accepté moyennant un loyer annuel de VINGT ET UN MILLE NEUF CENT SOIXANTE EUROS HORS TAXES (21.960,00 € HT)

Paiement

Ce loyer sera payable mensuellement et d'avance soit la somme de MILLE HUIT CENT TRENTE EUROS HORS TAXES (1.830,00 € HT) et pour la première fois le 1^{er} Mars 2008.

➤ A compter de la quatrième année

Le loyer sera réévalué à compter du 1^{er} Mars 2009 selon les modalités prévues à l'article 9 du présent contrat.

Indexation(ARTICLE 9 – INDEXATION DU LOYER) Les parties conviennent expressément de soumettre le loyer fixé aux présentes à une clause d'échelle mobile.

En conséquence, le loyer sera ajusté automatiquement le 1^{er} Mars de chaque année à compter du 1^{er} Mars 2009 en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction, publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.).

L'indice de référence sera le dernier paru au jour de la prise d'effet du bail soit celui du deuxième trimestre 2005: 1276.

La variation de l'indice sera appliquée au loyer prévu pour la troisième année, tel que défini à l'article 3 du présent contrat.

2- Les révisions des loyers à la baisse négociées par la S.A.R.L LBG ont généré, à fin Décembre 2011, un total de manque à gagner pour le bailleur de 22 550 € (vingt deux mille cinq cent cinquante euros) hors indexation du loyer

PIP
43

3- La S.A.R.L LBG a proposé le principe d'un rattrapage progressif des loyers à partir du 1er Janvier 2012 selon les modalités suivantes :

Au 01/01/2012 le loyer mensuel passe à 1 490 € HT

AU 01/01/2013 le loyer mensuel passe à 1 590 € HT

Au 01/01/2014 le loyer mensuel passe à 1690 € HT

4- La S.A.R.L LBG a proposé la rédaction d'un avenant pour matérialiser l'accord entre les deux parties.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

- ~ En contrepartie des efforts financiers consentis par le Bailleur, et en dédommagement.
- ~ En l'état de l'accord des parties

ARTICLE 1 LOYER

Le montant des loyers initialement fixé par le contrat de Bail à compter du 1er Mars 2009 est de 1830,00€ (mille huit cent trente euros)

Puis le montant des loyers est négocié au coup à coup sans jamais rattraper le montant initialement prévu par le bail

Depuis le 1er Septembre 2009 le montant du loyer est de 1350,00 € (mille trois cent cinquante euros)

Le montant des loyers sera progressivement relevé de la façon suivante:

Au 01/01/2012 le loyer mensuel passe à 1 490 € HT

AU 01/01/2013 le loyer mensuel passe à 1 590 € HT –

Au 01/01/2014 le loyer mensuel passe à 1690 € HT –

Le loyer donne lieu, chaque mois, d'une provision correspondant au montant mensualisé de la taxe foncière de l'année antérieure. Le reliquat est facturé à réception du montant de la taxe foncière de l'année en cours.

LB JVP

ARTICLE 2 INDEXATION

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante d'indexer le loyer sur l'indice national du coût de la construction publiée par l'INSEE et de lui faire subir une fois par an les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera chaque année à la date anniversaire des présentes soit le 1er Janvier. En conséquence, **le loyer sera ajusté automatiquement le 1er Janvier de chaque année.**

Le nouveau montant applicable aux termes de l'année civile à courir, sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

- 1°) Le montant du loyer initial ;
- 2°) L'indice ayant servi à établir ce montant ;
- 3°) Et le dernier indice connu au mois anniversaire précédant immédiatement l'indexation.

Il est précisé, à cet égard, que le montant initial du loyer ci-dessus fixé a été déterminé en prenant pour base l'indice du 2ème trimestre de l'année 2011, qui s'est élevé à 1593 . Ce montant restera en vigueur pendant toute l'année en cours.

Un retard à la parution de l'indice de révision ne fera pas obstacle à la prise d'effet de la demande de révision. Le loyer continuera alors d'être payé à son ancien montant et, dès que l'indice de révision sera publié, le loyer sera rétroactivement réajusté et ce à compter de la date fixée dans la demande. Le supplément ou la diminution de loyer ainsi déterminés sera exigible immédiatement et automatiquement.

Au cas où, à l'expiration d'une année de loyers, une ou plusieurs échéances afférentes à cette année resteraient impayées, le montant de base de chaque fraction impayée sera réévalué en se référant au dernier indice publié à la date du paiement effectif de cette fraction sans que la présente stipulation autorise le "Preneur" à se libérer après la date normale d'échéance et sans que le montant de la fraction impayée réévaluée comme il vient d'être dit puisse être inférieur au montant effectivement dû à la date prévue pour son exigibilité.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du bien objet des présentes, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autoriseront pas le "Preneur" à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à leur échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

UP
LB

ARTICLE 3 ASSURANCE PRENEUR

Le locataire devra s'assurer convenablement contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire par une compagnie notoirement solvable et justifier de cette assurance et du paiement des primes, chaque année à la date anniversaire du bail.

Le locataire fera assurer auprès de compagnies notoirement solvables, pour des sommes suffisantes :

les agencements, embellissements, même immeubles par destination, son mobilier, son matériel et ses marchandises contre les risques d'incendie, explosion, frais de déblais, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étalements, échafaudages rendus nécessaires pour la remise en état des lieux, foudre, ouragan, tempête, trombes, tornade, cyclone, dommages électriques, chute ou chocs d'appareils de navigation aérienne, parties d'appareils ou objets tombant de ceux-ci, chocs de véhicules terrestres, attentats, honoraires d'experts, catastrophes naturelles et extensions, y compris émeutes, grèves et dégâts des eaux, bris de glace, y compris les détériorations à la suite de vol, vandalisme, malveillance et sabotage ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Le locataire déclare renoncer à tous recours, en cas de sinistre contre le Bailleur, les locataires ou occupants des bâtiments et leur personnel, ainsi que contre les mandataires du Bailleur et leur personnel. Il s'engage à obtenir de ses assurances la même renonciation.

Le locataire souscrira une police « responsabilité civile » couvrant pour un montant illimité les dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels, matériels et immatériels, causés aux tiers.

Les copies des assurances souscrites devront être remises au bailleur ainsi que la justification du paiement des primes.

Ces polices devront comporter une clause aux termes de laquelle les assureurs s'engagent à aviser immédiatement le bailleur de leur suspension pour quelque raison que ce soit.

Les polices d'assurance du locataire devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après la notification par ses assureurs au Bailleur ou après la date d'expiration du bail.

Règlement et exécution des polices

Le locataire devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer en même temps le propriétaire, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les lieux loués, sous peine d'être rendu personnellement responsable du défaut de déclaration en temps utile ;

Le locataire s'engage à faire connaître au Bailleur tout élément ou tout événement de nature à aggraver ses risques et à modifier le taux de prime applicable aux lieux loués.

CB VP

Au où l'activité du locataire aurait une incidence sur les conditions d'assurances des immeubles ou locaux voisins, le locataire supporterait les surprimes afférentes aux parties desdits locaux ou immeubles.

Le locataire s'engage à faire contrôler régulièrement le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires des installations et équipements des locaux loués et notamment des moyens de secours (extincteurs). Ce contrôle sera effectué au frais du locataire par un organisme agréé par l'ensemble des sociétés d'assurance contre l'incendie (Veritas...)

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le locataire devra adresser au Bailleur, avant la prise de possession des locaux, une attestation d'assurance reprenant les garanties demandées ci-dessus.

Pendant la durée du présent bail, le locataire devra justifier de ses contrats à la demande du Bailleur.

ARTICLE 4

Dans le cadre d'une cession de son fonds de commerce, de la vente de son droit au bail, d'une cessation d'activité volontaire ou non par le Preneur, les aménagements, tels que mentionnés à l'état des lieux contradictoire annexé au présent avenant, resteront acquis au Bailleur à titre de compensation des efforts consentis sur le futur, des loyers abandonnés de façon définitive par la S.C.I La Sauvagine pour un montant de 22 550 € et de renoncer définitivement à toute action de recouvrement concernant ladite somme.

Soit:

- blocs portes et poignées de porte,
- revêtement de sol, carrelage, plancher et plinthes.
- faux plafond,
- miroiterie,
- tableau électrique, prises de courant, prises de téléphone, interrupteurs,
- luminaires : spots basse tension, spots uv, appliques halogènes, luminaires fluorescents,
- gaines pour informatique,
- haut-parleurs encastrés,
- extracteurs d'air avec bouche,
- climatiseurs, bloc intérieur et extérieur, et convecteurs électriques,
- installations sanitaires : wc, vasques et robinetterie,
- ballon d'eau chaude et chaudière.

CB UP

ARTICLE 5

La totalité des taxes foncières des années 2010 et 2011 sera acquitté par la S.A.R.L LBG au jour de la signature des présentes.

ARTICLE 6

Conformément à l'article 11 du bail -Contrepartie financière à l'obligation de non-concurrence- l'obligation du bailleur de ne pas louer à un concurrent est maintenue.

ARTICLE 7

Retrait de l'engagement qui figure dans un courrier du 9 Février 2006 annexé au bail précisant les activités que nous nous sommes engagés à ne pas développer.

Toutefois le Bailleur s'engage à ne pas installer dans ses locaux à construire, d'activité directement concurrente à la S.A.R.L LBG telle que définie à l'article 4 du bail et de ne pas installer de activités polluantes.

Pièces annexées

Etat des lieux LE CREI le 6 décembre 2011.

Pour La sci La Sauvagine

Monsieur Pierre Massa



Pour la sarl LBG

Madame Leslie Galtier

