

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

- **Monsieur Jacques MAURIN**,
Né le 25 février 1955 à PARIS (75020),
Marié le 29 octobre 1977 avec Mireille, Marie-Louise BONJEAN,
Sous le régime de la séparation de biens,
Demeurant à MAILLANE (13910),
14, rue Pierre Damian,

Ci-après dénommé
le « BAILLEUR »,
D'UNE PART,

ET

- **La société HARRISON**
Société à Responsabilité Limitée au capital de 4 000 euros
Dont le siège est à LA GRANDE-MOTTE (34280) – 117, Avenue Pierre Racine
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER sous le
numéro 834 355 521
Représentée par sa gérante, **Madame Chanelle ASSEF**,
Déclarant avoir tous pouvoirs à l'effet des présentes ainsi qu'elle le déclare

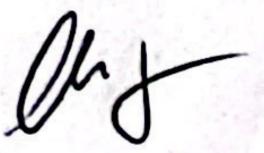
Ci-après dénommée
le « PRENEUR »,
D'AUTRE PART,

Ensemble « les Parties »

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ ET RAPPELÉ CE QUI SUIT :

1) Monsieur Jacques MAURIN, né le 25 février 1955 à PARIS (75020), domicilié Rue Pierre Damian à MAILLANE (13910), venant aux droits de Monsieur Max, André MAURIN, né le 31 octobre 1927 à TULETTE (26) et de Madame Mauricette, Marie, Elise ESCUDIER, son épouse, née le 28 avril 1929 à NOVES (13) est propriétaire de locaux commerciaux dans un ensemble immobilier dénommé L'AMIRAL sis à LA GRANDE-MOTTE (34280) – 117, Avenue Pierre Racine, cadastré Section AH, Numéro 46.

Les locaux ci-dessus désignés ont été donnés à bail par Monsieur Max MAURIN et son épouse, Madame Mauricette ESCUDIER aux termes d'un acte sous seing privé en date à LA GRANDE-MOTTE des 27 octobre et 5 novembre 1981, au profit de la société SIBEMIN, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER sous le n° 313 863 730, pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter

AC 

67

rétroactivement du 1er octobre 1981 jusqu'au 30 septembre 1990, moyennant un loyer annuel de 40 000 Francs Hors TVA.
Un dépôt de garantie représentant trois mois de loyer, a été versé par le preneur au bailleur.

2) Aux termes d'un acte sous seing privé en date à MONTPELLIER du 4 mars 1985, enregistré à MONTPELLIER SUD le 6 mars 1985, Bordereau 85, n° 52, la société SIBEMIN a cédé au profit de la société LE RONDEAU, au capital de 7 774,90, ayant son siège à LA GRANDE-MOTTE (34280) - 117, Avenue Pierre Racine, immatriculée au R.C.S. de MONTPELLIER sous le n° 331 565 945, le droit au bail des locaux dans le cadre de la vente du fonds de commerce lui appartenant.

3) Aux termes d'un acte sous seing privé en date à LA GRANDE-MOTTE du 01 janvier 1991 et à NOVES du 19 janvier 1991, Monsieur Max MAURIN et son épouse, Madame Mauricette ESCUDIER, ont consenti un renouvellement du bail commercial au profit de la société LE RONDEAU pour l'exploitation des commerces de bar-snack-restaurant-salon de thé-glacier, pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter rétroactivement du 1^{er} octobre 1990 jusqu'au 30 septembre 1999, moyennant un loyer annuel de 59 812 Francs hors TVA, payable au bailleur trimestriellement et à terme échu les 1er Janvier, 1er Avril, 1er Juillet et 1er Octobre de chaque année, ledit loyer révisable à l'expiration de chaque période triennale.

Ce renouvellement de bail stipule que les bailleurs supporteront seuls le montant de l'impôt foncier.

Le dépôt de garantie a été complété pour être porté à la somme totale de 14 953 Francs, soit 2 279,42 €.

4) Aux termes d'un acte reçu le 29 mai 2009 par Maître Alexandre PAUL, Notaire associé à EYRAGUES (13), Monsieur Max MAURIN et son épouse, Madame Mauricette ESCUDIER, ont consenti un renouvellement du bail commercial au profit de la SARL LE RONDEAU pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter rétroactivement du 1^{er} octobre 2008 jusqu'au 30 septembre 2017, moyennant un loyer annuel de 14 489,87 euros hors TVA, payable en 10 mensualités le 1er de chaque mois, auquel s'ajoute une provision sur charges mensuelle de 364 euros TTC.

La clause suivante a été rajoutée au paragraphe CHARGES ET CONDITIONS :

« En sus du loyer ci-avant fixé, le preneur remboursera au bailleur le 1er de chaque mois de Février à Novembre sa quote-part des charges, notamment :

. les taxes municipales afférentes au bien loué, notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives ;

. les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire ;

. la taxe foncière reste à la charge du bailleur. »

5) Aux termes d'un acte reçu le 19 février 2013 par Maître Henri AVEZOU, Notaire associé à LE GRAU DU ROI (30), enregistré au S.I.E. de NIMES EST le 26 février 2013, Bordereau n° 2013/290, Case n° 2, la société LE RONDEAU a cédé au profit de la société SAINT BARTH le droit au bail des locaux dans le cadre de la vente du fonds de commerce lui appartenant.

AC

2 / 18

6) Aux termes d'une autorisation en date du 11 avril 2018, Monsieur Jacques MAURIN, bailleur, a agréé la SARL HARRISON comme nouvelle locataire aux lieu et place de la SARL SAINT BARTH.

7) Aux termes d'un acte d'avocat électronique en date du 12 avril 2018, enregistré au S.I.E. de MONTPELLIER 2 le 17 avril 2018, la société SAINT BARTH a cédé au profit de la société HARRISON le droit au bail des locaux dans le cadre de la vente du fonds de commerce lui appartenant.

Ledit bail étant arrivé à expiration le 30 septembre 2017, les Parties se sont rapprochées dans le cadre des présentes pour formaliser le présent acte de renouvellement de bail commercial.

CECI EXPOSÉ IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail commercial en renouvellement du bail visé au préambule ci-dessus conformément aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 et R.145-1 et suivants du Code de commerce, au PRENEUR qui accepte, les biens et locaux dont la désignation suit.

DESIGNATION

Sur la commune de LA GRANDE-MOTTE (34280), 117, Avenue Pierre Racine, anciennement dénommée «Avenue du Casino» des locaux commerciaux dépendant d'un ensemble immobilier dénommé L'AMIRAL, cadastré Section AH, Numéro 46, et formant les lots suivants :

* **LOT NUMERO 6** : un local à usage de commerce au rez-de-chaussée et à l'entresol du bâtiment A1, d'une superficie intérieure de 113,33 m² au rez-de-chaussée et de 26,24 m² à l'entresol, soit une superficie totale de 139,57 m² ;

Et les 1 103/100 000èmes du sol et de parties communes générales ;

Et les 262/10 000èmes des parties communes des bâtiments A1 et A2 ;

* **LOT NUMERO 159** : un garage au rez-de-chaussée du bâtiment B, d'une superficie intérieure de 11,50 m² ;

Et les 19/100 000èmes du sol et de parties communes générales ;

* **LOT NUMERO 160** : un garage au rez-de-chaussée du bâtiment B, d'une superficie intérieure de 11,50 m² ;

Et les 19/100 000èmes du sol et de parties communes générales ;

* **LOT NUMERO 161** : un garage au rez-de-chaussée du bâtiment B, d'une superficie intérieure de 11,50 m² ;

Et les 19/100 000èmes du sol et de parties communes générales ;

Ledit immeuble ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété établi par Maître ALDORF, Notaire à MONTPELLIER, le 04/06/1974, publié au 1er Bureau des Hypothèques de MONTPELLIER le 25/06/1975.

Tel que ledit BIEN existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

AE 3/18 

Le BAILLEUR déclare que l'immeuble loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

DESTINATION DES LIEUX LOUES - ACTIVITEES AUTORISEES

Les lieux présentement loués serviront exclusivement au PRENEUR à l'exploitation de tout fonds de commerce de « **BAR - SNACK - RESTAURANT – SALON DE THE – GLACIER** ».

Ils ne pourront être utilisés, même temporairement, à un autre usage, que celui sus-indiqué. Dans l'ensemble, les lieux loués forment une location indivisible, à titre commercial pour le tout.

Le PRENEUR ne pourra, sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, la destination sus-indiquée ni changer la nature de l'activité exercée dans les locaux, ou adjoindre à ces activités des activités connexes ou complémentaires sans respecter la procédure prévue aux articles L 145-47 et suivants du Code de Commerce.

Le PRENEUR déclare que les Locaux sont adaptés aux activités qu'il entend y exercer.

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives qui ont commencé à courir le 1^{er} octobre 2019 pour se terminer le 30 septembre 2028.

FACULTE DE RESILIATION TRIENNALE

Le BAILLEUR tient de l'article L 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale seulement s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18 (reprise pour construire ou reconstruire) L 145-21 (reprise temporaire pour surélévation de l'immeuble), L 145-23-1 (reprise des locaux accessoires d'habitation non affectés à cet usage), L 145-24 (reprise d'un terrain loué nu).

Le PRENEUR bénéficie en toute hypothèse, aux termes de cet article L 145-4, de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Conformément à la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 dite « Loi Macron » :

-le congé doit être donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, au libre choix du PRENEUR. S'il émane du BAILLEUR, le congé doit être délivré par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné.

-en cas de renouvellement du bail, la demande de renouvellement du PRENEUR peut être délivrée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, au libre choix du PRENEUR. La réponse à cette demande par le BAILLEUR doit être adressée par exploit d'huissier exclusivement.

AC

4 / 18

RAPPORTS TECHNIQUES

ENVIRONNEMENT

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de remise en état du site.

Le PRENEUR devra informer le BAILLEUR de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les Parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (par abréviation ICPE). De même, le PRENEUR devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

Tout fait du PRENEUR pendant le cours du bail qui serait contraire aux règles des installations classées et à celle des installations de stockage de déchets pourra permettre au BAILLEUR d'user de la clause résolutoire prévue aux présentes, sans attendre que la situation environnementale ne s'aggrave.

Le PRENEUR restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

En cas de cession de bail, le PRENEUR fera son affaire personnelle du respect de la procédure prévue de changement d'exploitant et la cession du bail ne pourra devenir définitive que dès lors que le cessionnaire aura été pris en compte par l'Administration comme nouvel exploitant.

Le PRENEUR devra, en fin de bail, remettre le bien loué dans l'état dans lequel il l'a reçu.

Le PRENEUR ayant l'obligation de remettre au BAILLEUR en fin de jouissance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement ainsi que des résidus de son activité, il devra produire les justifications de ces enlèvements et dépollution (tels que : bordereaux de suite de déchets industriels – factures des sociétés ayant procédé à la dépollution, à l'enlèvement et au transport – déclaration de cessation d'activité – arrêté préfectoral de remise en état). Il supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

Le tout de façon à ce que le BAILLEUR ne soit pas inquiété sur ces sujets.

AMIANTE

Chacune des Parties reconnaît être pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 d'établir

AC 5/18 

un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante.

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Cet état renseigne sur la situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels, d'un plan de prévention des risques miniers, d'un plan de prévention des risques technologiques, et du zone réglementaire pour la prise en compte de la sismicité.

La production de cet état est régie par les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement. Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les risques naturels et technologiques sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

La prescription de travaux par le règlement du plan de prévention des risques pourra concerner le plan de prévention des risques naturels, le plan de prévention des risques technologiques, et le plan de prévention des risques miniers.

ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, l'état des risques fourni par le propriétaire et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré annexé.

A cet état sont également joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune de LA GRANDE MOTTE (34280).
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

SINISTRES AVEC INDEMNISATION

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, le bien immobilier objet des présentes, n'a fait l'objet d'aucune déclaration de sinistre à sa connaissance.

AC 6/18 *def*

CHARGES ET CONDITIONS

ENTRETIEN – REPARATIONS

Le BAILLEUR aura à sa charge les réparations afférentes aux gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier et de manière toutes les réparations relevant de l'article 606 du Code civil.

Toutes les autres réparations, grosses ou menues, non expressément mises à la charge du BAILLEUR dans le cadre des présentes, seront à la seule charge du PRENEUR, notamment les réfections et remplacements des devantures, vitrines, glaces, et vitres, volets ou rideaux de fermeture, dès lors qu'elles ne relèvent pas de l'article 606 du Code civil. Le PRENEUR devra maintenir en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement les devantures, vitrines, et fermetures de la boutique.

Le PRENEUR devra veiller au bon entretien des installations électriques, du chauffage et autres et devra faire ramoner les cheminées, s'il en existe, aussi souvent que cela sera nécessaire, et au moins une fois par an, le tout à ses frais.

Pendant l'hiver, il protégera contre la gelée les canalisations, compteurs etc... et sera responsable des détériorations causées par le gel à ces installations

L'entretien et le débouchage des canalisations d'évacuations des eaux usées seront à sa charge.

Le PRENEUR devra aviser immédiatement et par écrit le BAILLEUR des désordres de toute nature affectant les lieux loués.

Il est précisé qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au PRENEUR :

1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

GARNISSEMENT

Le PRENEUR garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

AE 7/18 

TRANSFORMATIONS

Le PRENEUR aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires et vacations seront à la charge du « PRENEUR ».

MISES AUX NORMES

Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le PRENEUR aura, sous réserve de la précision ci-dessous, la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité des lieux loués à l'activité exercée par le PRENEUR ou celle qui serait éventuellement autorisée par le BAILLEUR notamment quant aux normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifiques à son activité.

Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires et vacations seront à la charge du PRENEUR.

Le PRENEUR exécutera ces travaux dès l'entrée en vigueur de la réglementation concernée, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

En application des dispositions du second alinéa de l'article R 145-35 du Code de commerce, ne peuvent toutefois être imputées au locataire les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations sur les gros murs, voûtes, les poutres et les couvertures entières (article 606 du Code civil).

CHANGEMENT DE DISTRIBUTION

Le PRENEUR ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR ni démolition, ni percement de murs ou de cloisons, ni changement de distribution.

Le PRENEUR ne pourra faire aucun travaux sur les murs porteurs sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

En cas d'autorisation du BAILLEUR, les travaux devront être soumis préalablement pour avis à l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Il est rappelé au PRENEUR, que dans les locaux loués d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que

AC

8 / 18

AKY

le BAILLEUR, à compter de son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter et s'efforcer d'obtenir dans les meilleurs délais.

AMELIORATIONS

Tous travaux, embellissements, et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité.

Cependant, les équipements, matériels et installations non fixés à demeure resteront la propriété du PRENEUR et devront être enlevés par lui lors de son départ, en remettant les lieux en l'état.

TRAVAUX

Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le PRENEUR souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire ou la copropriété estimerait nécessaires, utiles ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le PRENEUR ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

ETAT PREVISIONNEL DES TRAVAUX

Conformément à l'article L.145-40-2 alinéa 2 du Code de commerce, le BAILLEUR joint au présent bail un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours des trois dernières années avec mention de leur coût, ainsi qu'un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années à venir, assorti d'un budget prévisionnel.

A compter de la signature des présentes, ces états et budgets, récapitulatifs et prévisionnels, devront être communiqués par le BAILLEUR au PRENEUR tous les trois ans, dans les deux mois de chaque échéance triennale.

JOUISSANCE DES LIEUX

Le PRENEUR devra jouir des lieux en se conformant à l'usage et au règlement, s'il existe, de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants.

Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles. Il devra se conformer strictement aux

AC 9/8 

prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le PRENEUR ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

EXPLOITATION

Le PRENEUR devra exploiter son activité en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter.

L'autorisation donnée au PRENEUR d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet.

L'établissement devra être constamment ouvert sauf fermeture hebdomadaire ou pour congés semaine selon les usages de la profession ou pour permettre l'exécution de travaux.

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

La loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation.

Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Le PRENEUR déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

ENSEIGNES

Le PRENEUR pourra apposer sur la façade de l'établissement des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur et obtenir les autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

AC

10/18

aj

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du « PRENEUR ». Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, le PRENEUR devra déplacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

IMPOTS – CHARGES

1°) - Le PRENEUR devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le « BAILLEUR » pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur paiement, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°) - En sus du loyer ci-après fixé, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR le 1er de chaque mois de Février à Novembre (au prorata de la surface louée le cas échéant) sa quote-part des charges :

- les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives ;
- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le PRENEUR ;
- les charges de copropriété dans la mesure où celles-ci ne seraient pas liées à des travaux relevant de l'article 606 du Code civil ;
- la taxe foncière afférente aux lieux loués.

3°) - Le PRENEUR acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi.

Le BAILLEUR communique au PRENEUR, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

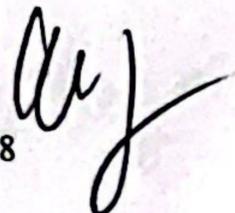
ASSURANCES

Le PRENEUR souscrita sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et les maintiendra pendant toute la durée des présentes.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition du BAILLEUR.

Spécialement, le PRENEUR devra adresser au BAILLEUR, sur demande du BAILLEUR, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

AC 11/18



l'expiration du bail. En cas de difficultés, un état des lieux pourra être effectué par Huissier à l'initiative de la partie diligente, les frais étant alors partagés entre les Parties.

TOLERANCES

Toutes tolérances au sujet des conditions des présentes, qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions.

LOIS ET REGLEMENTS

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et règlements applicables en la matière.

LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de QUINZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE EUROS ET TRENTE CENTIMES (15 460,30 €), hors charges, TVA en sus, payable en 10 mensualités de MILLE CINQ CENT QUARANTE SIX EUROS ET TROIS CENTIMES (1546,03€), le 1er de chaque mois du mois de février au mois de novembre.

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

Cette provision est fixée à 377,64 EUROS TTC et sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

Lorsque le PRENEUR en fera la demande, le BAILLEUR lui délivrera une quittance gratuitement. Elle portera le détail des sommes versées par le PRENEUR et mentionnera l'imputation de ces mêmes sommes.

INDEXATION DU LOYER

Les Parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante d'indexer le loyer sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'INSEE et de lui faire subir par période triennale les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera triennalement à la date d'anniversaire des présentes.

Le nouveau montant 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.

AC 14/18 

Il est précisé, à cet égard, que le montant initial du loyer a été déterminé en prenant pour base l'indice du 2ème trimestre de 2018, qui s'est élevé à 112,59.

En cas de retard dans la publication de l'indice, le PRENEUR sera tenu de payer à titre provisoire un loyer égal au loyer alors en vigueur ; l'ajustement et le complément dû sera effectué dès la publication de l'indice.

Cette indexation triennale du loyer ne fera pas obstacle aux demandes faites éventuellement par l'une ou l'autre des Parties en application des dispositions légales et notamment des articles L.145-38 et L.145-39 du Code de commerce, lesquels précisent que la variation de loyer qui découle d'une révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

DEPOT DE GARANTIE

D'un commun accord entre BAILLEUR et PRENEUR, il est convenu que le dépôt de garantie ne trouve pas à s'appliquer aux rapports tirés du présent renouvellement de bail.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le PRENEUR de l'un quelconque de ses engagements ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le BAILLEUR et plus spécifiquement en cas de non-respect par le PRENEUR des clauses « DESTINATION », « ENTRETIEN – REPARATIONS », « TRAVAUX », « IMPÔTS – CHARGES », « CESSION – SOUS-LOCATION » et « LOYER » ci-dessus, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivrés par acte extrajudiciaire au PRENEUR de régulariser sa situation et contenant déclaration par le BAILLEUR d'user du bénéfice de la présente clause.

A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

Si le PRENEUR refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel.

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, ou de résiliation amiable acceptée des deux Parties, ou en cas de cession de bail autorisée par le BAILLEUR, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellements, la somme due ou payée à titre de garantie par le preneur restera en totalité acquise au BAILLEUR à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû.

Il en sera de même UN (1) mois après le non-respect d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non-respect d'une des clauses du bail.

AC

15 / 18

au Y

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le PRENEUR s'engage formellement, en cas de non-paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler tous les frais et honoraires engagés par le BAILLEUR dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

Toute offre de paiement intervenant après la mise en œuvre de la clause résolutoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du bail.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L 145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, en accordant des délais dans la limite de deux ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

En outre, le BAILLEUR pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;
- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation.

Les dispositions des articles L 622-14 et L 641-21 du Code de commerce, complétées par les articles R 622-13 et R 641-21 dudit Code prévoient que le juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal. Toutefois le « BAILLEUR » ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement, et en toute hypothèse un mois après avoir délivré préalablement un commandement de payer.

DECLARATIONS

Le BAILLEUR déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le PRENEUR atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

AC 16/18 *aj*

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;

- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Il est en outre précisé que la destination permise par le bail n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article 631-7 du Code de la construction et de l'habitation et n'est pas prohibée par un quelconque règlement.

OPTION A LA TVA

Le BAILLEUR déclare opter pour l'assujettissement des loyers du présent bail à la T.V.A conformément aux dispositions de l'article 260 du Code Général des Impôts.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes seront supportés à parts égales entre le PRENEUR et le BAILLEUR qui s'y obligent.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile en leurs adresses respectives telles qu'indiquées en tête des présentes.

ANNEXES

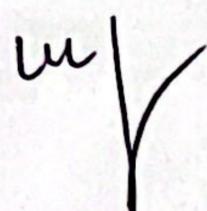
Les Parties précisent que les annexes ci-après font partie intégrante du présent bail au même titre que l'ensemble des stipulations ci-dessus auxquelles les Parties déclarent se conformer. En cas de contradiction avec les stipulations du bail, les annexes ci-dessous prévaudront.

- 1) Copie du bail commercial du 29 mai 2009;
- 2) Etat des risques et Pollutions sur les sols pour la Commune de LA GRANDE MOTTE (ERP) ;
- 3) Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux sur trois ans et budget correspondant ;

Fait à

Le 19.7.2020

EN TROIS (3) EXEMPLAIRES ORIGINAUX

AC 17/18 

AVENANT À BAIL COMMERCIAL :

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur Jacques MAURIN
né le 25 février 1955 à PARIS (75020)
époux séparé de biens de Madame Mireille Marie-Louise BONJEAN
retraité, de nationalité française
demeurant Rue Pierre DAMIAN 13910 MAILLANE.

d'une part,

ET :

SARL HARRISON
Société à responsabilité limitée au capital de 4 000,00 €
immatriculée au RCS de MONTPELLIER sous le n° 834 355 521
dont le siège social est 117, Avenue Pierre Racine 34280 LA GRANDE MOTTE
prise en la personne de son gérant en exercice, Madame Chanelle HASSEF, dûment habilité à
l'effet des présentes,

d'autre part,

IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ QUE :

Monsieur Jacques MAURIN est propriétaire de locaux commerciaux dans un ensemble immobilier dénommé L'AMIRAL sis à LA GRANDE-MOTTE (34280) – 117, Avenue Pierre Racine, cadastré Section AH, Numéro 46, exploités par la société HARRISON.

Les parties ont revêtu de signature un acte sous signatures privées, portant renouvellement de bail commercial, le 19 juillet 2020. Ils ont entendu, par le présent acte apporter des modifications aux dispositions de ce bail.

ENSUITE DE QUOI, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE I : MODALITÉS DE PAIEMENT :

Les parties conviennent expressément d'apporter une modification aux modalités de règlement du loyer résultant du bail liant les parties à l'exception de toutes autres modifications.

Il est ainsi convenu que, à compter du 1^{er} janvier 2022, le loyer dû par le preneur au bailleur sera réglé au moyen de douze (12) échéances mensuelles égales, le premier de chaque mois.

Celles-ci comporteront :

- un douzième du loyer annuel, actuellement fixé à 15 460,30 €, hors charges et TVA, soit actuellement 1 288,36 € HT ;
- une provision sur l'ensemble des charges, taxes et prestations à la charge du preneur, telles que définies à l'article « impôts – charges », page 11 du renouvellement du 19 juillet 2020. Cette provision sera égale à un douzième des dépenses de l'année précédentes et régularisée, le premier janvier de chaque année.

Concernant les loyers, charges et taxes dues au titre de l'année 2021, il est convenu que leur règlement devra avoir été assuré au plus tard le 31 décembre 2021.

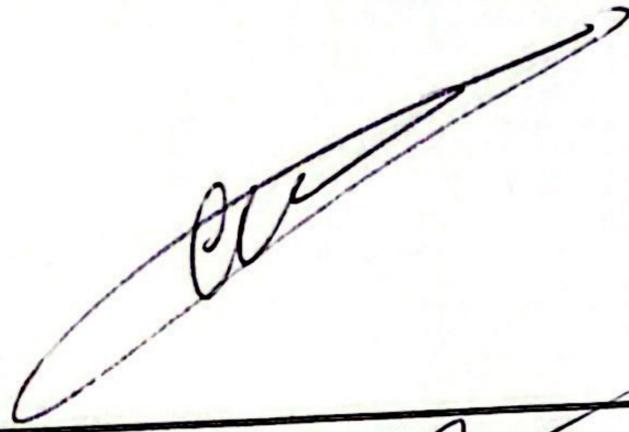
ARTICLE II : MAINTIEN DES AUTRES DISPOSITIONS DU BAIL :

Les parties déclarent que le présent acte ne constitue pas une novation des obligations de l'acte de renouvellement de bail du 19 juillet 2020, l'ensemble des dispositions de celui-ci qui ne sont pas contraires demeurant applicables.

ÉTABLI EN DEUX EXEMPLAIRES, DONT UN DESTINÉ À ÊTRE REMIS À CHAQUE PARTIE, SUR TROIS PAGES .

Monsieur Jacques MAURIN a signé à
MAILLANE, le

12/12/21



Mme Chanelle HASSEF, pour la SARL
HARRISON a signé à LA GRANDE
MOTTE, le

12/11/21


SARL HARRISON - Le PIANISSIMO
117, avenue Pierre Racine
34280 LA GRANDE MOTTE
04 99 67 44 73 - lepiantissimo@hotmail
RCS MONTPELLIER 834 355 521