

AVENANT

AU BAIL COMMERCIAL DU 1^{ER} MARS 2017

ENTRE LES SOUSSIGNEES

©AVOVENTES.FR

Ci-après dénommée "le Bailleur"
D'UNE PART

ET

©AVOVENTES.FR

Ci-après dénommée "le Preneur" ou « le Locataire »
D'AUTRE PART

IL A ETE PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIT :

1°) Suivant acte sous seing privé en date du 1er Mars 2017, Monsieur et Madam ©AVOVENTES.FR ont donné à bail pour une durée de NEUF années à compter du 1er Mars 2017 pour se terminer à pareille époque de l'année 2026, au profit de la société ©AVOVENTES.FR, un immeuble à usage de commerce sis à ERDEVEN (56410) 11 rue Nationale, et comprenant :

- Une partie commerciale située au rez-de-chaussée et composée de :
 - un magasin avec vitrine,
 - une chambre froide magasin,
 - une réserve,
 - un laboratoire avec chambre froide, réserve sèche et espace plonge
 - une chaufferie,
 - une pièce à usage de plonge,

- un espace cuisson/laboratoire,
- un laboratoire avec une chambre froide et une réserve,
- un vestiaire avec W.C.,
- un dégagement avec local poubelle.
- un garage/remise

- Une partie habitation comprenant :
 - Au rez-de-chaussée : une grande pièce à vivre à usage de cuisine, de salle à manger et de salon, un dégagement, une buanderie et W.C. ;
 - Au 1er étage : palier desservant 3 chambres, un bureau et salle d'eau, un placard et W.C.
 - Au 2ème étage ; 2 chambres desservies par la mezzanine.

Le bail a été consenti pour l'exercice par le Preneur de l'activité suivante : « *boucherie, charcuterie, traiteur, crèmerie, fruits et légumes, épicerie, fabrication de plats cuisinés à emporter, cinquième rayon à titre accessoire* », et moyennant un loyer mensuel de 2.000 € correspondant à 1.650 € pour la partie commerciale et 350 € pour la partie habitation.

2°) Par acte en date du 29 Avril 2021, [Nom] a acquis le fonds de commerce exploité par la société [Nom].

[Nom] a acquis le bien immobilier dans lequel est exploité le fonds de commerce et vient désormais aux droits de Monsieur et [Nom].

4°) Aux termes d'un acte sous seing privé devant être signé le 2 novembre 2021, la société [Nom] susnommée, Locataire au présent avenant, un fonds de commerce de BOUCHERIE, CHARCUTERIE, TRAITEUR, CREMERIE, FABRICATION DE PLATS CUISINES A EMPORTER, dans les locaux appartenant au Bailleur.

Préalablement à la cession, la société [Nom] s'est rapprochée du Bailleur afin de convenir des modalités de la prochaine hausse de loyer.

En conséquence, les parties sont convenues de conclure un avenant au bail commercial reprenant les modifications résultant de leur accord.

CECI RAPPELE, LES SOUSSIGNES ONT CONVENU CE QUI SUIT :

CONVENTION

Les parties ont décidé de modifier la clause d'indexation du bail et de prévoir que la première révision du loyer interviendra le 1^{er} mars 2022 et sera réalisée avec pour indice de base celui du 3^{ème} trimestre 2020, soit 115,42.

Les parties décident en conséquence de modifier le paragraphe « Révision du Loyer » de l'article « VII. Conditions financières du bail » ainsi qu'il suit :

« Révision du loyer

Le loyer sera révisé automatiquement sans que l'une des parties ait à en faire la demande, annuellement et dans les conditions prévues aux articles L.145-37 et L.145-38 du Code de commerce, et R. 145-20 et suivants du même code.

Les parties conviennent que la révision prévue à l'article L.145-38 du Code de commerce s'opèrera par rapport à la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux mentionné à l'article L.112-2 du Code Monétaire et Financier, applicable en l'espèce, compte tenu de la nature de l'activité exercée par le PRENEUR.

La première révision de loyer interviendra le 1^{er} mars 2022, et sera réalisée avec pour indice de base celui du troisième trimestre 2020 (valeur : 115,42). L'indice de comparaison sera celui du même trimestre de l'année suivante.

Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera le précédent indice de comparaison et l'indice de comparaison, le dernier indice publié au jour de l'indexation concernée.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être public, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Si aucun indice de substitution n'était publié, auquel l'indice supprimé pourrait se raccorder, un expert choisi d'un commun accord par les Parties, ou à défaut d'accord, désigné à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble statuant en référé. Il aura pour mission de rechercher un nouvel indice en relation, soit avec l'objet du contrat, soit avec l'activité de l'une ou l'autre des parties. L'indice, ainsi déterminé et choisi par expert, entrera en application à compter rétroactivement de la disparition de l'indice stipulé à l'origine.

Le BAILLEUR déclare que la clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le présent bail n'eût pas été conclu. »

DATE D'EFFET

Le présent avenant entre en vigueur le 2 novembre 2021.

NON NOVATION

Il est précisé qu'il n'est apporté aucune autre modification au bail commercial du 1^{er} mars 2017.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES

Les parties sont informées de ce que le rédacteur de l'acte, la Société « SOFINOR », met en œuvre des traitements de données à caractère personnel afin de lui permettre d'assurer la gestion, la facturation, le suivi des dossiers de ses clients et la prospection. Ces données sont nécessaires pour la bonne gestion des clients et sont destinées aux services habilités de notre cabinet. Conformément à la loi Informatique et libertés, les personnes physiques disposent d'un droit d'accès aux données les concernant, de rectification, d'interrogation, d'opposition pour motif légitime et à la prospection à l'adresse suivante : Cabinet SOFINOR, 75 Allée Paul Langevin 76230 BOIS GUILLAUME, accompagné d'une copie d'un titre d'identité signé.

Le responsable du traitement des données est Maître Carole HOULIER.

Vous pouvez également, pour des motifs légitimes, vous opposer au traitement des données vous concernant.

ELECTION DE DOMICILE

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

- Le Bailleur : à l'adresse suivante : Route de Portivy- 56510 SAINT-PIERRE-QUIBERON,
- Le Preneur : à l'adresse des lieux loués.

SIGNATURE ELECTRONIQUE

Le présent acte sera signé par chacune des Parties, ce qu'elles acceptent expressément, dans le cadre du processus de signature électronique (conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil) par l'Autorité de Certification « YOUSIGN SAS – SIGN2 CA », les certificats de la chaîne de certification étant disponibles à l'adresse suivante <https://yousign.fr/fr/public/document>.

Le Bailleur	Le Preneur
La société représentée par : 	La société représentée par : 

©AVOVENTES.FR

A stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large loop followed by a horizontal stroke and a small upward tick.