

ACTE DE RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

Ci- a

ET :

La Société dénommée SARL LOMBEZ SHOP, société à responsabilité limitée au capital social de 1000 Euros dont le siège social est sis à TOULOUSE (31300), 118 Avenue de Lombez immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE sous le n° 524.278.140 représentée aux présentes par son gérant Monsieur Pierre SOVRAN dument habilité

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

IL EST PRÉLABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIIT :

DESIGNATION

Désignation du bien immobilier objet du bail :

Dans un ensemble immobilier situé à TOULOUSE (31300), 118 Avenue de Lombez :
Cet ensemble immobilier est cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
844 AO	1	116 et 118 Avenue de Lombez	00ha16a51ca

Local à usage commercial ou professionnel situé 118 Avenue de Lombez 31300 TOULOUSE :

Il est précisé que la partie colorée en gris sur le plan annexé au bail original consiste en une aire de circulation et de desserte à l'usage commun de l'ensemble des locaux commerciaux figurant sur la parcelle louée à un tiers (à l'époque les SARL ANGUST et SARL BOULANGUST).

Ce tiers bénéficie d'un droit de passage sur la partie blanche louée au Cédant pour accéder à un réduit mentionné sur le plan situé en limite mitoyenne de la partie jaune alors loué à la SARL BOULANGUST.

Le bail était consenti pour une durée de neuf années entières avec prise d'effet rétroactivement au 1er août 2010 pour se terminer le 31 Juillet 2019, contre un loyer de DIX HUIT MILLE EUROS (18.000 €) hors taxes et hors charges payable mensuellement et d'avance

 P.S.

Il est prévu une révision annuelle en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE, l'indice pris pour base est celui du 4ème trimestre de l'année 2009 soit 1507.

Il était expressément prévu que le bail ne serait pas soumis à la TVA.

Il n'était pas prévu de dépôt de garantie.

Le local avait pour destination TOUS TYPES DE COMMERCES

Loyer actuel : 1 637,46 € HT Mensuel soit 1 964,95 € TTC

Charges : En sus du prix ci-dessus spécifié le Preneur remboursera au Bailleur sa quote part de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères inhérente à la parcelle louée à hauteur de 10% et toutes charges correspondant à des services dont le locataire profite directement (entretien des parking et espaces verts).

Provision pour charges : CINQUANTE EUROS (50 €) mensuel réajustable annuellement.

Le terme contractuel du bail étant initialement fixé au dernier jour du mois de juillet 2019, il s'est poursuivi depuis lors par tacite prolongation sans qu'un quelconque congé n'ait été délivré par l'une ou l'autre des parties.

Les parties ont donc convenu de se rapprocher pour fixer des conditions du bail en renouvellement.

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : RENOUVELLEMENT :

Le Bailleur renouvelle au profit du Preneur qui accepte, le bail des locaux désignés à l'article 2 ci-après, sous le régime du statut légal des baux commerciaux institué par les articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce et des dispositions du décret du 30 septembre 1953 non codifiées, ainsi qu'aux clauses et conditions du bail expiré et à celles ci-après indiquées, découlant notamment de la Loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 et son décret d'application du 3 novembre 2014.

ARTICLE 2 : DÉSIGNATION :

Le bail porte sur un local à usage commercial dans un ensemble immobilier situé à TOULOUSE (31300), 118 Avenue de Lombez :

Cet ensemble immobilier est cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
844 AO	1	116 et 118 Avenue de Lombez	00ha16a51ca

Il est précisé que la partie colorée en gris sur le plan annexé au bail original consiste en une aire de circulation et de desserte à l'usage commun de l'ensemble des locaux commerciaux figurant sur la parcelle louée à un tiers (à l'époque les SARL ANGUST et SARL BOULANGUST).

Ce tiers bénéficie d'un droit de passage sur la partie blanche louée au Cédant pour accéder à un réduit mentionné sur le plan situé en limite mitoyenne de la partie jaune alors loué à la SARL BOULANGUST.

Le Preneur déclare avoir parfaitement connaissance desdits locaux pour les occuper déjà et les accepte en conséquence dans l'état où ils se trouvent, sans aucun recours d'aucune sorte. Aucune différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles des locaux loués ne peut justifier une réduction ou augmentation de loyer, ou une indemnité de part et d'autre.

de p.s

ARTICLE 3 : DURÉE :

Le présent renouvellement du bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives, avec prise d'effet rétroactivement au 1er Août 2019, pour expirer le 31 Juillet 2028.

Le Preneur aura la faculté de faire cesser le bail à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le Bailleur six (6) mois à l'avance, dans les formes et délais prévus à l'article L 145-9 du Code de Commerce.

Le Bailleur disposera de la même faculté s'il entend se prévaloir des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1 et L 145-24 du Code de Commerce.

ARTICLE 4 : DESTINATION :

Les locaux loués sont destinés à l'exploitation de TOUS TYPES DE COMMERCES

ARTICLE 5 : LOYER- INDEXATION – SUBSTITUTION D'INDICE :

Compte tenu des dispositions du bail, par l'effet de la révision annuelle, le loyer annuel s'élève à :

Montant du loyer : 19.649,52 € (dix-neuf mille six cent quarante neuf euros 52 cts) à compter du 1er Août 2019, en application de l'indice du coût de la construction tel que prévu par le bail initial.

Charges : En sus du prix ci-dessus spécifié le Preneur remboursera au Bailleur sa quote part de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères inhérente à la parcelle louée à hauteur de 10% et toutes charges correspondant à des services dont le locataire profite directement (entretien des parking et espaces verts).

Provision pour charges : CINQUANTE EUROS (50 €) mensuel ré ajustable annuellement.

Révision du loyer :

Le loyer annuel sera révisé conformément aux conditions du bail initial et à l'expiration de chaque période annuelle dans les conditions prévues par la loi.

L'indice applicable à la révision des loyers commerciaux étant dorénavant l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC), il convient de le substituer à l'indice prévu par le bail initial qui était celui du coût de la construction.

Dès lors, l'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer stipulé ci-dessus est de, l'accord des Parties, le dernier indice publié avant la prise d'effet du présent bail, soit celui du 1er trimestre 2019 qui ressort à 114,64 (JO du 22/06/2019).

En vertu des dispositions du bail et par l'effet de la révision triennale, le bail renouvelé est donc consenti moyennant un loyer annuel de 19 649,52 € (dix-neuf mille six cent quarante neuf euros 52 cts), soit 1 637,46 € HT par mois (Mille six cent trente sept euros 46 Centimes) à compter du 1er Août 2019.

Le rajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause à l'issue de chaque période annuelle à compter de la date de départ du bail, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice choisi.

L'indexation jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable. Le fait pour le Bailleur de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer ne pourra entraîner une quelconque déchéance de son droit à réclamer l'application ultérieure du jeu de la clause avec effet rétroactif.

Pour chaque rajustement à venir, cet indice sera comparé à celui du trimestre de la période triennale suivante, lequel servira lui-même de base de comparaison pour le réajustement suivant et ainsi de suite.

Par exception en cas de modification amiable ou judiciaire du loyer en cours de bail ou lors de son renouvellement, l'indexation suivante devra être calculée sur la base du rapport entre le dernier indice publié à la date de prise d'effet du loyer ainsi modifié et le dernier indice publié à la date habituelle de l'indexation.

Si la publication de cet indice devait cesser en cours de bail, il serait fait application de l'indice légal de remplacement ou, à défaut de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors ; à défaut de texte légale désignant de plein droit l'indice de remplacement ou à encore à défaut d'accord entre elles, les Parties s'en remettront sans recours possible à l'avis d'un expert qui sera désigné par la plus diligente d'entre elles par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, ledit expert ayant à cet effet la mission de mandataire commun des Parties, ainsi qu'elles s'y obligent dès à présent.

AE p.s

ARTICLE 6 : DÉPÔT DE GARANTIE

Il n'a été prévu aucun dépôt de garantie.

ARTICLE 7 : ADAPTATIONS DU BAIL CONSÉCUTIVES À L'ENTRÉE EN VIGUEUR DE LA LOI N° 2014-626 DU 18 JUIN 2014 :

Le Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution de loyer, ci dessus fixé, étant précisé que cet article est rendu nécessaire par l'entrée en vigueur de la loi n° 201-626 du 18 juin 2013 et de son décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014.

7.1 – Entretien- réparations- embellissements- travaux :

D'un commun accord entre les Parties, sont déterminées comme « locatives » c'est à dire à la charge exclusive du Preneur, les catégories de dépenses énumérées ci-après, que le Locataire devra régler soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au Bailleur pour celles que celui-ci aura engagées.

De manière générale, le Preneur tiendra les locaux et leurs équipements de façon constante en parfait état d'entretien courant et de menues réparations au sens de l'article 1754 du Code civil, le Bailleur s'obligeant de son côté à exécuter et prendre en charge toutes autres dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissements, de réparations et de travaux des locaux et de leurs équipements sous réserve de ce qui est précisé ci-après.

Le Preneur supportera les charges entraînées par les services et les éléments d'équipements des locaux.

Cependant, si les entretiens, remplacements et réparations dont a la charge le Bailleur sont rendus nécessaires par la faute ou la négligence du Preneur, elles seront exécutées du consentement et sous l'autorité du Bailleur, et le Preneur en supportera la charge financière par remboursement des frais engagés par le Bailleur.

7.1.1) Catégories de charges incombant au locataire en intégralité :

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes etc.) d'entretien courant et de menues réparations au sens de l'article 1754 du Code civil, des locaux loués et portant sur :

- Les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles, ne constituant pas des éléments visés à l'article 606 du Code civil,
- Les menuiseries intérieures et extérieures,
- Les fermetures et ferrures, en ce compris le cas échéant, rideau de fermeture, porte, boiserie, vitrine, ... etc. et leur graissage soigneux et, de manière générale, la devanture de la boutique et sa présentation,
- Les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,
- Le curage, l'entretien régulier et la protection des canalisations, conduites, égouts, système d'épuration et de filtration,
- Les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,
- Les éléments de plomberie, chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtration des fluides, machineries, les robinets d'eau et de gaz,
- Le cas échéant, les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout autre système d'élimination des déchets,
- Les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,
- Les interphones, visiophones, téléphones de l'immeuble et tout autre dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme,
- Les revêtements des murs, plafonds et sols, peintures extérieures sur murs, supports métalliques, stores et enseignes, grilles devront être maintenus en parfait état.
- Charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville et toutes autres charges assimilées,

AC P.S

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes etc.) engagés pour effectuer des travaux de mise en conformité des locaux liée aux activités du Preneur, hormis les dépenses de travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil.

7.1.2) Catégories de charges incombant au bailleur en intégralité :

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes etc.) portant sur les locaux loués et leurs équipements, ainsi que ceux propres à l'immeuble et ses équipements :

- constituant le clos et le couvert tels que visés à l'article 606 du Code civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières, ... etc.)
- atteints par la vétusté,
- présentant un vice de construction,
- détériorés ou détruits par un cas de force majeure, par la faute d'un tiers ou par son propre fait,
- d'une manière générale, ceux ne relevant pas de l'obligation d'entretien et de réparation pesant sur le Preneur.

7.2 – État récapitulatif et prévisionnel des travaux :

En application de l'article L 145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur déclare qu'il n'a réalisé aucun travaux au cours des trois années précédentes dans les locaux loués et qu'il n'envisage aucun travaux au cours des trois prochaines années dans les locaux loués.

Le preneur tiendra les locaux loués de façon constante en parfait état d'entretien et de réparations selon son obligation définie ci-dessus, sans que le Bailleur ne soit contraint d'intervenir. Il exécutera ses obligations de son propre chef et à ses frais.

À défaut pour le preneur d'exécuter les mesures d'entretien et réparation et après mise en demeure adressée par le Bailleur et restée sans réponse pendant quinze jours, le Bailleur pourra faire exécuter ces mesures, mais le Preneur en supportera la charge financière, sans pouvoir prétendre en discuter le prix.

7.3 – Travaux effectués par le Bailleur et la copropriété :

Le Preneur devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations, travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que le Bailleur et la copropriété jugeraient nécessaires d'entreprendre et ce, qu'elles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excéderait quarante jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

Le Preneur devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de toutes mesures d'entretien, remplacements, réparations, travaux, des coffrages et décorations ainsi que de tous agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Il supportera à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement ou d'installations individuelles de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices de force motrice, d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou de téléphone ou la réglementation en vigueur.

Le Bailleur et la copropriété de l'immeuble auront le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres locaux et qui traversent les locaux aux endroits susceptibles de troubler le moins les activités du Preneur.

Ces dispositions trouveront leur application notamment dans les cas de travaux ayant pour objet d'améliorer le confort de l'immeuble ou une restauration immobilière, comme aussi bien dans tous les autres cas où le Bailleur estimerait nécessaire, utile ou même convenable d'en faire entreprendre.

Le Preneur supportera également tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins et quelqu'un soit la gêne occasionnée pour l'exploitation de son commerce ou pour pénétrer dans les lieux loués, sauf recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou contre qui il y aura lieu, mais en laissant toujours le Bailleur hors de cause.

Tous travaux de conformité avec les règles de sécurité ou d'hygiène ou de travail de l'exploitation ainsi que les nouvelles règles qui pourraient être édictées en ces différents domaines seront entièrement à la charge du Preneur qui en fera son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur. Ces travaux de conformité devront

Je *P. J.*

être effectués sous la surveillance de l'architecte du Bailleur, dont les honoraires de vacation seront à la charge du Preneur.

7.4 – Information du Bailleur :

Le Preneur devra informer le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les locaux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

7.5 – Améliorations :

Le Preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de ses activités.

Il ne pourra toutefois faire dans les locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

7.6 – Constructions :

Le Preneur ne pourra édifier sur les locaux aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Toute construction nouvelle qui sera faite par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, deviendra la propriété du Bailleur en fin de jouissance, sans indemnité.

7.7 – Impôts, taxes, contributions et charges diverses :

Le Preneur paiera la taxe foncière et ses contributions personnelles, mobilières, sa propre Contribution Économique Territoriale, toute contribution de nature le concernant personnellement ou relative à ses activités et à son exploitation des locaux, auxquelles il est ou pourra être assujéti en sa qualité d'exploitant et de locataire et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de bail.

Le Preneur supportera les charges, taxes, dont la taxe foncière et redevances d'enlèvement des ordures ménagères, de balayage, de voiries et d'urbanisme, sur les fluides et sources d'énergie, le coût de la location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités, les taxes et charges locatives qui auraient été payées pour son compte et, de manière générale, toutes charges, taxes, redevances, impositions, contributions liées à l'exploitation et occupation des locaux et aux services y attachés.

7.8 – Règlement des impôts, taxes, contributions et charges diverses :

En application de l'article L 145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur indique les règles de répartition actuelle des charges et coûts des travaux entre les différents locataires de l'immeuble immobilier dans lequel est situé le local :

Pendant le cours du bail, toute modification de la répartition de ces charges et coûts de travaux entre locataires sera portée à la connaissance du Preneur.

ARTICLE 8 : MISE EN ACCESSIBILITÉ DES LOCAUX :

Le Bailleur et le Preneur déclarent, chacun pour ce qui le concerne, qu'aucune démarche n'a été effectuée dans la perspective de déterminer les éventuelles modifications à effectuer pour rendre les locaux accessibles selon les normes édictées par les dispositions de l'article R 111-19-8 du Code de la construction et de l'habitation et des textes subséquents.

AE P.S.