

AVENANT AU CONTRAT DE BAIL DU 9 JUIN 2017

ENTRE LES SOUSSIGNES :



Ci-après dénommée « LE BAILLEUR »

ET :

La société KT IMMOBILIER, société à responsabilité limitée à associé unique, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 831 928 734, au capital social de 80.600 € et dont le siège se trouve situé 54 Allées de Tourny – 33000 BORDEAUX, prise en la personne de son représentant légal,

Ci-après dénommée « LE PRENEUR »

ET :



Ci-après dénommée « LE CAUTION »

**PREALABLEMENT A L'AVENANT AU CONTRAT DE BAIL DU 09 JUIN 2017 OBJET DES
PRESENTES, IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :**

Selon acte en date du 09/06/2017, LE BAILLEUR a donné à bail à la société [redacted] un local commercial situé à LA TESTE DE BUCH (33260), dans lequel cette dernière exploitait son fonds de commerce d'agence immobilière et dont la désignation est décrite comme suit :

**LA-TESTE-DE-BUCH (GIRONDE) 33260 - 2 Rue Chemin des Dames et 32 Rue Victor Hugo,
« Résidence Jean Charcot »**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
FR	647	32 RUE V HUGO	00 ha 16 a 05 ca

Selon acte sous-seing privé en date du 09/06/2022, la société [redacted] a cédé sous conditions suspensive son fonds de commerce à [redacted] avec faculté de substitution.

La société KT IMMOBILIER bénéficie de la faculté de substitution.

Il est stipulé dans l'acte un article 2.14 ci-dessous reproduit :

« 2.14 Substitution par le Cessionnaire à l'engagement de caution souscrit par Monsieur [REDACTED] au profit du Bailleur

Il ressort du bail à usage commercial, que l'engagement du Cédant, preneur à bail, se trouve être garanti par l'engagement de caution pris par Monsieur [REDACTED]

Que dans la mesure où Monsieur [REDACTED] revêt également la qualité de Gérant de la SARL [REDACTED], le Cédant, il y a lieu de le désengager de ce cautionnement et d'y substituer l'engagement personnel de Monsieur [REDACTED]

Les Parties dispensent les rédacteurs des présentes de plus amples développements relatifs au bail, celui-ci étant annexé et ayant été communiqué au Cédant antérieurement. »

Le BAILLEUR est intervenu à l'acte de cession du fonds de commerce.

L'acte stipule un article 19 ci-dessous reproduit :

« ARTICLE 19 – Intervention à l'acte du Bailleur

Après lecture faite du bail à usage commercial liant le Cédant à la [REDACTED] le Bailleur, celui-ci :

- *renonce expressément à ce que la cession du droit au bail, réalisée à l'occasion de la cession du Fonds, intervienne par acte authentique ;*
- *déclare avoir été parfaitement informé des conditions de ladite cession et avoir pu disposer de toute information qu'elle juge utile notamment quant au Cessionnaire ;*
- *déclare, pour les présentes, avoir été assisté de son Conseil habituel, Maître Pierre-Jean BUFFANDEAU, Notaire à ARCACHON ;*
- *accepte expressément le désengagement de Monsieur [REDACTED] en qualité de caution personnelle à compter du jour du transfert de propriété du Fonds, et renonce, à cet effet à tout recours et action à son encontre à ce titre. Il est toutefois expressément convenu entre l'ensemble des parties intervenantes à l'acte que la libération de Monsieur [REDACTED] de son engagement de caution personnelle ne pourra intervenir qu'à la condition qu'un avenant au bail commercial soit signé concomitamment à l'acte de cession définitif dans lequel Monsieur [REDACTED] se portera caution à titre personnel.*
- *a fait connaître sa volonté de procéder à la révision du loyer, conformément aux dispositions du bail et par application de l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.*

C'est dans ces conditions que le loyer sera porté à compter du transfert de propriété du Fonds à la somme de 892,88 euros HT et HC, ce à quoi le Cessionnaire et le Bailleur s'obligent. »

L'acte définitif de cession du fonds de commerce étant signé le 15 septembre 2022, c'est dans ces circonstances que les parties se sont rapprochées et sont convenues de modifier les conditions du bail commercial du 9 juin 2017 comme suit :

ARTICLE 1. DESIGNATION DES PARTIES AU CONTRAT DE BAIL

BAILLEUR :

PRENEUR :

La société KT IMMOBILIER, société à responsabilité limitée à associé unique, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 831 928 734, au capital social de 80.600 € et dont le siège se trouve situé 54 Allées de Tourny – 33000 BORDEAUX, prise en la personne de son représentant légal,

ARTICLE 2. DUREE

Le bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 15 septembre 2022, pour se terminer le 14 septembre 2031.

ARTICLE 3. LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **DIX MILLE SEPT CENT QUATORZE EUROS ET CINQUANTE-SIX CENTIMES (10.714,56 EUR)** HORS TAXE que le preneur s'oblige à payer au domicile ou siège du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, en DOUZE (12) termes égaux de **HUIT CENT VINGT DOUZE EUROS ET QUATRE-VINGT-HUIT CENTIMES (892,88 EUR)** HORS TAXE chacun.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

Les parties sont averties que le déplaçonnement du loyer s'applique si, à la suite d'une tacite prorogation (absence de renouvellement exprès), le bail est supérieur à douze années (article L 145-34 troisième alinéa du Code de commerce).

La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à dix pour cent du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

LE PRENEUR versera au BAILLEUR, en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges sur les charges, taxes et prestations à sa charge. Cette provision est fixée à QUARANTE EUROS (40,00 EUR) et sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

Ce loyer sera payable d'avance les cinq de chaque mois et pour la première fois le 5 octobre 2022.

A ce titre, les parties conviennent expressément que le loyer du mois de septembre 2022 a d'ores et déjà été réglé par la société SARL FOULON-BODIN IMMOBILIER aux conditions du bail en vigueur.

ARTICLE 4. CAUTIONNEMENT

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 à titres de stipulation de pénalité, 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 à titres 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.

Cet engagement vaut pour la durée des présentes, leur reconduction tacite ou leur renouvellement, et au maximum pour une durée de 18 ans.

Le bailleur 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.

ARTICLE 5. DISPENSE

Les parties conviennent expressément qu'elles entendent matérialiser leur accord sous-seing privé sans qu'il soit nécessaire d'attacher à l'acte la forme authentique.

ARTICLE 6. DISPOSITIONS DIVERSES

Toutes autres clauses, charges et conditions du bail liant les parties demeurent inchangées.

A ARCACHON

Le 15 septembre 2022





Signé par	Signature
	 16-09-2022 16:38
	 16-09-2022 12:12
	 16-09-2022 12:15

Document signé électroniquement, par l'application "e-Actes sous signature privée"