

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES:

Monsieur BILDSTEIN Gérard représenté par FONCIA CHABANEAU, Société par Actions Simplifiées au capital de 720 000 €, dont le siège social est situé 19 RUE VITAL-CARLES 33074 BORDEAUX CEDEX, représentée par Monsieur Edouard de SAINT ANTHOST, Président, lui-même représenté aux fins des présentes par Madame Corinne de COSTER, Directrice de Gestion Locative et agissant en qualité de mandataire.

ci-après dénommé "LE BAILLEUR"

D'UNE PART,

ET

La Société à Responsabilité Limitée La Brougna, société au capital social de 7.000,00 Euros immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro 482 408 671 ayant son siège social sis 1 Impasse Saint Pierre et représentée par Monsieur VEYRET-LOGERIAS Benoît en sa qualité de Gérant, dûment habilité à l'effet des présentes.

ci-après dénommé "LE PRENEUR"

D'AUTRE PART,

EXPOSE PREALABLE

Suivant acte sous seings privés en date du 24 Mars 2004 le BAILLEUR a fait bail et donné à loyer à Monsieur TOUSSAINT Laurent pour une durée de trois, six ou neuf années entières et consécutives qui ont commencé à courir le 1^{er} Avril 2004 pour se terminer le 31/03/2013, divers locaux dépendant d'un immeuble sis :

**1 IMPASSE ST PIERRE
33000 BORDEAUX**

Ce bail a été consenti suivant diverses clauses, charges et conditions, et notamment moyennant un loyer principal annuel de 3.720,00 Euros (trois mille sept cent vingt euros) à sa date d'effet, avec en supplément diverses sommes pour impôts, taxes et prestations.

Le loyer a été augmenté chaque année par le simple jeu de la variation des indices pour s'élever aujourd'hui à la somme de 5.021,72 € (cinq mille vingt et un euros et soixante douze centimes)

Suivant acte sous seing privé en date du 4 juillet 2005, la SARL LA BROUGNA est venu aux droits de Monsieur TOUSSAINT suite à une cession de fonds de commerce.

Un dépôt de garantie de 1.256,35 Euros (mille deux cent cinquante six euros et trente cinq centimes) se trouve actuellement entre les mains du BAILLEUR.

RENOUVELLEMENT

Le bail sus rappelé est renouvelé d'un commun accord dans les conditions suivantes.



DESIGNATION :

Un local commercial (Lot n° 1) situé au rez-de-chaussée comprenant : une pièce donnant sur la place Saint Pierre d'une surface d'environ 18 m², une petite réserve sur l'arrière et une cave sise en dessous du local ainsi que lesdits lieux existent et comportent, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation à la requête expresse du PRENEUR qui déclare parfaitement les connaître pour les occuper déjà.

DESTINATION DES LIEUX LOUES :

Les locaux doivent être affectés exclusivement pour les activités suivantes :

CAVE A VINS – DEGUSTATIONS – SALADERIE – TAPAS (sans cuisson sur place)

ainsi que cela résulte du bail expiré.

Le BAILLEUR ne confère au PRENEUR aucune exclusivité et se réserve le droit de louer tous autres locaux dans l'immeuble pour toutes utilisations commerciales, industrielles, ou artisanales mêmes similaires.

DUREE :

Le présent renouvellement est conclu et accepté pour une durée de 9 ans qui commencera à courir le 1^{er} Avril 2013 pour se terminer le 31 mars 2022.

Le PRENEUR pourra y mettre fin à l'issue de chaque période triennale dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

LOYER :

Le loyer est porté à la somme annuelle de 6.500,00 Euros (six mille cinq cents euros) en principal indépendamment des charges.

Toutefois, en cas de modification notable des éléments mentionnés au 1^{er} à 4^o de l'article L.145-33 ou s'il est fait exception aux règles de plafonnement par suite d'une clause du contrat relative à la durée du bail, la variation du loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Les conditions du paiement sont inchangées.

REVISION DE LOYER :

Clause d'Echelle Mobile

Le loyer ci-dessus fixé sera soumis à l'indexation annuelle qui ne pourra, en aucun cas, être confondue avec la révision légale des loyers. En conséquence, ledit loyer sera réajusté de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire, chaque année pour prendre effet à la date anniversaire, soit chaque 1^{er} Avril proportionnellement à la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'I.N.S.E.E.

Sera retenu comme indice de référence initial le dernier indice publié lors de la prise d'effet du présent renouvellement, soit l'indice brut du 3^{ème} trimestre 2012 s'élevant à 108.17

L'indice de comparaison servant au calcul de la révision sera celui du même trimestre des années suivantes.



La première indexation du loyer aura lieu à la date anniversaire, soit le 1^{er} avril 2014 et sera immédiatement exigible.

A l'expiration des première et deuxième périodes triennales, les parties établiront un avenant constatant le prix du loyer découlant de la présente clause d'échelle mobile. Les frais et honoraires des avenants seront supportés par le PRENEUR.

DEPOT DE GARANTIE :

Le PRENEUR verse entre les mains du BAILLEUR la somme de 368,65 Euros qui avec celle de 1256,35 € déjà entre les mains du BAILLEUR formera une somme totale de 1.625,00 Euros (mille six cent vingt cinq euros) correspondant à 3 mois de loyer principal.

CHARGES ET CONDITIONS :

Le présent renouvellement est consenti et accepté sous les charges et conditions du bail expiré et en conformité à la loi N° 2014-626 du 18 juin 2014 et son décret N°2014-1317 du 3 novembre 2014.

Le BAILLEUR communique au PRENEUR :

Lors de la signature des présentes :

- Un état prévisionnel des travaux qui devraient être réalisés dans les trois années suivantes assorti du budget prévisionnel (ANNEXE 2).
- Un état récapitulatif des travaux réalisés dans les trois années précédentes précisant leur coût (ANNEXE 2).
- Un inventaire précis et limitatif des catégories des charges, impôts, taxes et redevances comportant l'indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR (ANNEXE 1).
- Un état de la répartition des charges où figure également, si nécessaire, la répartition des charges ou des coûts des travaux entre les différents locataires occupant l'immeuble (ANNEXE 3).

En cours de bail, le BAILLEUR informera le Locataire de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges ci-dessus.

Et tous les trois ans :

- Un état prévisionnel des travaux qui devraient être réalisés dans les trois années suivantes assorti d'un budget prévisionnel (ANNEXE 2).
- Un état récapitulatif des travaux réalisés dans les trois années précédentes précisant leur coût (ANNEXE 2).

ASSURANCES :

Le PRENEUR devra justifier à toute réquisition du BAILLEUR ou de son mandataire de l'existence et des termes des polices d'assurance ainsi que de l'acquit des primes.

ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES :

Conformément aux dispositions des articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 du Code de l'Environnement issus de la Loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 et de l'Ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005 relative à la prévention des risques technologiques, miniers et naturels, le BAILLEUR a établi à partir des informations mises à disposition par le Préfet un état des risques naturels, miniers et technologiques annexé aux présentes, après visa du PRENEUR, suivant Arrêté du 19 mars 2013.

Le PRENEUR reconnaît ainsi que le BAILLEUR a parfaitement rempli son obligation d'information issue des textes sus mentionnés.

CLAUSES PARTICULIERES :

Si l'immeuble est sous le régime de la copropriété ou s'il existe un règlement intérieur, il est convenu que les clauses de ces actes non contraires aux dispositions du présent renouvellement s'imposeront au PRENEUR.

ENREGISTREMENT :

Les parties déclarent ne pas soumettre les présentes à la formalité de l'enregistrement, se réservant la faculté d'y procéder ultérieurement à la demande d'une des parties. En ce cas, les frais et droits correspondants seront supportés par le PRENEUR.

FRAIS :

Tous les frais droits et honoraires du présent renouvellement ou qui en seraient la suite sont à la charge du PRENEUR. Le service d'avis d'échéance sera facturé par terme. Cette somme variera en fonction du tarif d'affranchissement, sur la base du tarif en vigueur.

Les frais de rédaction d'acte s'élèvent à la somme de 304.90 Euros HT, soit 365,88 Euros TTC, frais que le PRENEUR s'engage à régler au Mandataire (chèque à l'ordre de FONCIA CHABANEAU) au jour de la signature des actes.

ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes, le BAILLEUR fait élection de domicile en sa demeure et le PRENEUR dans les lieux loués.

DONNEES PERSONNELLES :

Les données à caractère personnel recueillies par votre agence Foncia, responsable du traitement, font l'objet d'un traitement automatisé destiné à la gestion de biens immobiliers, à la gestion des clients et à la réalisation d'opérations relatives à la prospection, et plus généralement à l'ensemble des démarches nécessaires à l'exercice des missions découlant du présent contrat.

Ces données sont destinées au mandataire. Certaines peuvent être transmises aux entités Foncia à des fins de prospection ou à des partenaires dans le cadre des activités liées à l'exécution du présent contrat. Des informations relatives au(x) bien(s) pourront également être accessibles à tout public en cas de diffusion d'annonces.

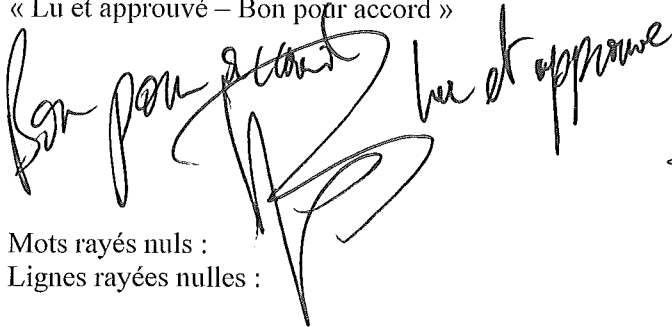
Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée, vous disposez d'un droit d'interrogation, d'accès, de rectification et d'opposition, pour des motifs légitimes, au traitement de ces données à caractère personnel, ainsi que d'un droit d'opposition à la prospection que vous pouvez exercer auprès du Correspondant Informatique et Libertés, Foncia Groupe, 13 avenue Lebrun - 92188 Antony cedex - cil@foncia.fr en joignant à votre demande une copie d'un titre d'identité, ainsi que le nom de votre agence Foncia.

Je m'oppose à recevoir des offres de la part du mandataire et des filiales de Foncia Groupe.

Fait à Bordeaux, le 10 février 2015 en 2 exemplaires,

LE PRENEUR

« Lu et approuvé – Bon pour accord »

Bon pour accord lu et approuvé


LE BAILLEUR

FONCIA CHABANEAU
19, Rue Vital Carles
33074 BORDEAUX CEDEX
Tel. 05 56 48 56 12 - Fax 05 56 51 24 04

Mots rayés nuls :
Lignes rayées nulles :

CATEGORIE DE CHARGES, TAXES ET ACCESSOIRES	PRESTATIONS CONCERNEES	Preneur	Bailleur
FLUIDES	Frais de consommation de chauffage, eau, climatisation, électricité, et tous autres fluides	X	
	Abonnement et frais des fluides	X	
	Les menues réparations portant sur l'immeuble ou l'ensemble immobilier et de tous leurs équipements, des appareils de levage (ascenseurs, monte-charges, ...), des groupes électrogènes, des installations électriques, des canalisations et généralement de tous équipements concourant au bon fonctionnement et à la sécurité des Locaux Loués et de l'ensemble immobilier.	X	
	Les grosses réparations de l'article 606 du Code civil (1)		X
	Les travaux d'amélioration, de modernisation, de réfection et de remplacement de l'immeuble et de tous ses équipements ainsi que les travaux d'embellissements dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique	X	
	Force majeure (à l'exception des grosses réparations entrant dans le cadre de l'art 606 du Code Civil)	X	
	Vices cachés (à l'exception des grosses réparations entrant dans le cadre de l'art 606 du Code Civil)	X	
	Vétusté (à l'exception des grosses réparations entrant dans le cadre de l'art 606 du Code Civil)	X	
TRAVAUX OU REPARATIONS	Ravalement dans son intégralité, en ce compris les frais d'installation de l'échafaudage, à l'exception des grosses réparations entrant dans le cadre de l'art 606 du Code Civil	X	
	Si les Locaux loués ne comportent pas de compteur individuel d'eau, de gaz ou d'électricité le Bailleur se réserve le droit d'exiger à tout moment de la location la pose d'un compteur individuel. Le Preneur aura à supporter tous les frais de modification, d'installation, de pose, d'honoraires et de fourniture de conduite et de compteurs, avec tous les accessoires.	X	
	Les honoraires techniques et les frais d'études préalables ne concernant pas les grosses réparations de l'article 606 du Code Civil	X	
	Les honoraires des architectes, des bureaux d'étude, de contrôle, les rapports des différents intervenants comme les ingénieurs bétons à l'exclusion de ceux liés à la réalisation des grosses réparations de l'article 606	X	
	L'ensemble des diagnostics, notamment environnementaux, performance énergétique.	X	
	Renouvellement des réseaux communs	X	

	<p>Les frais de nettoyage, d'entretien des locaux loués et de l'immeuble (et notamment les parties communes) en ce compris l'ensemble des éléments techniques et du matériel.</p> <p>Les frais d'entretien et de maintenance ainsi que l'exploitation des appareils de production d'énergie, de chauffage et de climatisation</p> <p>Les frais d'entretien et de maintenance des appareils de levage (ascenseurs, monte-charges, ...), des groupes électrogènes, des installations électriques, des canalisations et généralement de tous équipements concourant au bon fonctionnement et à la sécurité des Locaux Loués et de l'ensemble immobilier,</p> <p>Les frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale s'il en existe ou de petit mobilier, ainsi que les frais d'entretien des espaces verts intérieurs et extérieurs, les frais d'entretien des VRD, le cas échéant,</p> <p>Toutes les dépenses de fonctionnement des services généraux des Locaux Loués et de l'ensemble immobilier.</p> <p>Acquisition et renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaire à la gestion et à l'exploitation</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	
<p>MISE EN CONFORMITE</p>	<p>Dés lors qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations selon l'article 606, le Preneur devra effectuer à ses frais, tous travaux qui pourraient être prescrits par les lois, les règlements ou les autorités administratives, lors de l'entrée en jouissance ou en cours de bail, aux fins notamment de permettre l'utilisation des Locaux Loués et de l'Immeuble, en conformité avec la réglementation et législation actuelle ou future, quelle que soit la nature des prescriptions administratives (hygiène, sécurité, législation du travail, accessibilité, etc...), et notamment l'accessibilité handicapée, le désamiantage, le retrait du plomb, l'amélioration énergétique et environnementale, le traitement contre les insectes xylophages.</p>	<p>X</p>	
<p>ASSURANCES</p>	<p>Les primes d'assurance et de responsabilité civile acquittées par le Bailleur portant sur les Locaux Loués et l'ensemble immobilier, et par exemple sans que cette liste ne soit limitative, les assurances incendie et explosion, vandalisme et bris de glace, responsabilité civile, dégâts des eaux, etc.</p> <p>Les honoraires et frais de courtage.</p>	<p>X</p> <p>X</p>	
<p>TAXES ET IMPOTS</p>	<p>L'impôt foncier dans toutes ses composantes, en ce compris la taxe de balayage, d'enlèvement des ordures ménagères, les droits y afférents, frais et autres.</p> <p>Plus généralement les taxes locales, contributions, ou redevances diverses à payer au titre de régies municipales, afférentes à l'immeuble ou l'ensemble immobilier.</p>	<p>X</p> <p>X</p>	
<p>TAXES ET IMPOTS</p>	<p>Les taxes sur les bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement applicables en Ile-de-France.</p>	<p>X</p>	

	<p>et plus généralement, tous impôts, taxes, redevances, contributions et charges assis ou à asséoir sur les Locaux Loués ou l'immeuble présents et/ou qui existent ou qui pourraient être créés ultérieurement et liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement sous quelque forme et à quelque titre que ce soient, notamment en remplacement ou en supplément de ceux ci-dessus visés, et par exemple les taxes environnementales, sur les parkings...</p>	X	
	<p>Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble</p>		X
DECHETS	<p>Les frais d'élimination et de tri des déchets communs, s'il y a lieu,</p>	X	
	<p>Les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales du personnel affecté à l'immeuble ou à l'ensemble immobilier, chargé de la surveillance, de réparation, de la sécurité et du gardiennage, de l'exécution des tâches concernant des services ou des prestations, de l'entretien et de la propreté des Locaux Loués et de l'ensemble immobilier, ainsi que tout le personnel suppléant ou intérimaire,</p>	X	
	<p>Rémunération des entreprises extérieures affectées à différentes tâches</p>	X	
FRAIS, SALAIRES ET HONORAIRES DES PRESTATAIRES EXTERNES	<p>Les frais relatifs au service d'un standard téléphonique et de toutes autres installations de télécommunications, s'il y a lieu,</p>	X	
	<p>La rémunération du ou des mandataires chargés de la gestion, de la maintenance et de l'administration des ensembles immobiliers et des Locaux Loués, notamment les honoraires de gestion ou à défaut de gestion externe.</p>		X
	<p>Les frais de diagnostics et contrôles de toute nature portant sur l'ensemble immobilier qu'ils relèvent de réglementations ou législations présentes ou futures,</p>	X	
	<p>S'il y a lieu, les charges issues de l'existence d'une association syndicale, groupement ou autre et notamment les avances de trésorerie appelées par le syndic, les honoraires du syndic,</p>	X	
	<p>L'ensemble des autres charges, taxes et accessoires de toutes natures présentes ou futures qui ne sont pas intégrés dans la liste précitée</p>	X	

(1) Article 606 du Code civil : Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien.



**FONCIA ANNEXE 2 - ETAT RECAPITULATIF DES TRAVAUX REALISES DANS LES 3 ANNEES
PRECEDANT LA SIGNATURE DU BAIL ou DU RENOUELEMENT
ETAT PREVISIONNEL DES TRAVAUX A REALISER DANS LES 3 ANNEES
SUIVANT LA SIGNATURE DU BAIL ou DU RENOUELEMENT**

Bailleur : **Monsieur BILDSTEIN Gérard** représenté par FONCIA CHABANEAU, Société par Actions Simplifiées au capital de 720 000 E, dont le siège social est situé 19 RUE VITAL-CARLES 33074 BORDEAUX CEDEX représentée par Monsieur Edouard de SAINT ANTHOST, Président, lui-même représenté aux fins des présentes par Madame Corinne de COSTER, Directrice de Gestion Locative et agissant en qualité de mandataire.

Preneur : **La Société à Responsabilité Limitée La Brougna**, société au capital social de 7.000,00 Euros immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro 482 408 671 ayant son siège social sis 1 Impasse Saint Pierre et représentée par Monsieur VEYRET-LOGERIAS Benoît en sa qualité de Gérant, dûment habilité à l'effet des présentes.

Adresse des lieux loués : **1 IMPASSE ST PIERRE, 33000 BORDEAUX**

N° des lots loués : **Lot N°1.**

Date d'effet du bail : 01/04/2013

I - ETAT RECAPITULATIF DES TRAVAUX REALISES DANS LES 3 ANNEES PRECEDANT LA SIGNATURE DU BAIL

Il est précisé qu'il s'agit exclusivement des travaux dont il a connaissance au jour de la signature du bail et auxquels il a participé financièrement.


Année	Nature des travaux	Montant prévisionnel
	NEANT	

**II - ETAT PREVISIONNEL DES TRAVAUX QUE LE BAILLEUR ENVISAGE DE REALISER DANS LES 3 ANNEES
SUIVANT LA SIGNATURE DU BAIL**

Année	Nature des travaux	Montant prévisionnel
	NEANT	

Il est précisé qu'il s'agit exclusivement des travaux dont le Bailleur a connaissance au jour de la présente. Dans l'hypothèse où de nouveaux travaux seraient programmés postérieurement à la présente, le bailleur en informera le Preneur. Les travaux visés pourront évoluer, ce que le Preneur accepte.

Le Bailleur ou tout tiers (notamment la copropriété) sont libres de ne pas réaliser les travaux précités, s'agissant d'une simple faculté.



ANNEXE 3 – REPARTITION DES CHARGES – IMPÔTS – TAXES – REDEVANCES
COÛT DES TRAVAUX

N° de lot	Type de lot	Type de charges	Base immeuble	Base ensemble des locataires du bailleur	Tantièmes du lot
1	Local commercial	Charges communes générales Charges bâtiment	1 000 1000	1000 1000	123,13 582,40

