AVENANT AU CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE-LES SOUSSIGNES

Madame Laure ROUCHAUD, née le 28 mai 1982 à Bordeaux, de nationalité française, exerçant la profession d'Assistante Développement Immobilier et demeurant au 246, avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny - 33200 Bordeaux.

(ci-après « le BAILLEUR »)

D'UNE PART,

ET

Monsieur André Luis TOLEDO CORREA, né le 30 novembre 1957 à SAO BERNARDO DO CAMPO au BRESIL, de nationalité Brésilienne, domicilié 14 Place Pierre Renaudel, 33800 BORDEAUX (France).

(ci-après « le PRENEUR »)

D'AUTRE PART,

Ensemble dénommés les Parties.

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Que par acte en date du 28 janvier 1988, Monsieur et Madame PUNTOUS ont donné à bail à loyer commercial à Madame BUSETTO des locaux dépendant d'un immeuble situé 6 rue du Port à BORDEAUX (33800) pour une durée de neuf ans.

Paraphes

Que ledit bail commercial a été renouvelé par acte sous seing privé en date du 1er février 1997 pour une nouvelle durée de neuf années courant du 1er février 1997 au 31 janvier 2006.

Que le bail ainsi renouvelé a fait l'objet d'une cession au bénéfice de Monsieur André Luis TOLEDO CORREA par acte de cession de fonds de commerce en date du 30 juillet 2003.

Que les locaux objets du bail commercial sont désormais le siège social d'un fonds de commerce connu sous l'enseigne « CENTRAL DO BRASIL », immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 449 669 860, dont Monsieur TOLEDO CORREA est l'entrepreneur individuel.

Que ledit bail commercial du 1er février 1997 s'est poursuivi et a donné lieu à avenant par lequel les propriétaires l'ont renouvelé pour une durée de neuf années prenant effet le 30 septembre 2013 et expirant le 30 septembre 2022.

Que les locaux objets du bail commercial ont été cédés par Madame Anne-Marie PUNTOUS à Madame Laure ROUCHAUD selon acte de vente daté du 20 février 2020.

Que par acte extrajudiciaire signifié le 30 septembre 2022 par la SCP J.P BAUDIN et J. BAUDIN, Huissiers de justice associés à BORDEAUX, Madame Laure ROUCHAUD a donné congé avec offre de renouvellement du bail commercial et modification du loyer à Monsieur André Luis TOLEDO CORREA par application des articles L.145-9, L.145-33 et L.145-34 du Code de commerce.

Que par courrier en date du 25 mai 2023, Monsieur André Luis TOLEDO CORREA a accepté les conditions de ce congé avec offre de renouvellement du bail commercial et modification du loyer.

--oOo--

Les Parties sont convenues d'arrêter les termes dudit renouvellement dans les conditions ci-après.

Paraphes

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de DIX-NEUF MILLE DEUX CENTS EUROS (19.200,00 €).

Ce loyer est stipulé payable mensuellement, d'avance le premier de chaque mois et pour la première fois le 1er juillet 2023.

Tous paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR, ou en tout autre endroit indiqué par le BAILLEUR.

Article 2 - Clause d'indexation

A compter du 1er juillet 2024, le loyer sera révisé en fonction des variations de l'indice ILC publié par l'I.N.S.E. E conformément aux dispositions de l'article L145-38 du Code de commerce.

Il sera automatiquement ajusté tous les ans et pour la première fois à compter du 1er juillet 2024, dans le même sens et dans la même proportion que la variation de l'indice ILC publié par l'I.N.S.E.E constatée par rapport à l'année précédente.

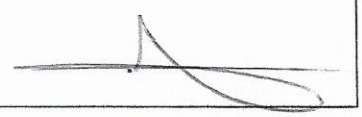
Les Parties conviennent que la date d'indexation sera le 1er juillet de chaque année.

La révision de ce loyer fixe interviendra de plein droit sans aucune formalité ou demande préalable.

L'indice initial retenu pour la variation du loyer initial stipulé ci-dessus sera le dernier indice publié à la date du 1er juillet 2023.

Pour chaque ajustement annuel à intervenir, cet indice sera comparé à celui du même trimestre de l'année suivante, lequel servira lui-même de base de comparaison pour l'ajustement suivant et ainsi de suite.

Paraphes



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.

Dans tous les cas, conformément aux dispositions du code monétaire et financier, la période de variation indiciaire ne devra jamais être supérieure à la durée écoulée entre la date de prise d'effet du loyer (initial ou modifié) et celle de l'indexation annuelle suivante.

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 légal désignant de plein droit l'indice de remplacement ou encore à défaut d'accord entre elles sur le choix de cet indice, 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 judiciaire 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.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec la révision prévue par les articles L. 145-37 et suivants du code de commerce.

Article 3 - Date de prise d'effet

Le présent avenant prend effet à compter du 1er juillet 2023.

Article 4 – Durée du bail

Par le présent avenant, le renouvellement du bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives qui commencera à courir le 1er juillet 2023 pour expirer le 30 juin 2032.

Le PRENEUR aura la faculté de faire cesser le bail à l'expiration de chaque période triennale en notifiant un congé au BAILLEUR six (6) mois au moins à l'avance, dans les formes prévues par la loi.

Paraphes

En outre, le PRENEUR disposera dans les termes et conditions définies par la règlementation en vigueur des facultés de prorogations et/ou renouvellements.

Le BAILLEUR disposera de la même faculté en délivrant congé par acte extrajudiciaire s'il entend se prévaloir, selon le cas, de l'un des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du code de commerce.

Article 5 - Délivrance - État des lieux initial

Le PRENEUR prendra les biens loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation.

Le PRENEUR ne pourra davantage demander au BAILLEUR de faire exécuter pendant le cours du bail, toutes réparations quelconques, petites ou grosses, sans aucune autre exception que celle prévue à l'article 606 du Code civil.

En fin de jouissance, le PRENEUR rendra les lieux en parfait état d'entretien général et s'engage également à entretenir la végétation par lui implantée sur la façade de l'immeuble dont il accepte d'assumer l'entière responsabilité, notamment, en cas de survenance de désordres.

Les Parties déclarent ne pas vouloir faire dresser un état des lieux loués que le PRENEUR reconnaît être en parfait état, outre qu'ils lui permettent, en l'état, l'exercice de l'activité autorisée en vertu du présent Bail.

Article 6 – Clause relative à la cession du droit au bail commercial

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail ni sous-louer, ni même prêter, totalement ou partiellement, les lieux présentement loués sans le consentement écrit du BAILLEUR, sous peine, si bon semble au BAILLEUR, de la nullité de la cession ou sous-location et même de résiliation du bail.

Le PRENEUR pourra cependant céder son droit au présent bail à l'acquéreur de son fonds de commerce.

Paraphes

Dans tous les cas, le PRENEUR restera garant solidaire avec tous cessionnaires ou sous-locataires, immédiats ou successifs du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

Toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique auquel le BAILLEUR sera appelé et dont une copie exécutoire lui sera délivrée sans frais.

Article 7 - Dispositions diverses

Toutes autres clauses, charges et conditions du bail liant les Parties demeurent inchangées, les Parties entendant en outre que le présent avenant s'incorpore audit bail et ne fasse qu'un avec lui.

Fait à BORDEAUX, le 15 juin 2023

En 2 exemplaires.

Madame Laure ROUCHAUD

Monsieur André Luis TOLEDO CORREA

Paraphes