

AVENANT A BAIL COMMERCIAL

ENTRE-LES SOUSSIGNES :

Mr Clément MOYNAULT

Né le 13 mars 1984 à MIRAMAS

De nationalité française

Bibliothécaire

Domicilié 77 COURS CAMILLE PELLETAN – 13450 GRANS

Ci-après dénommée « LE BAILLEUR »
D'UNE PART,

ET

La SAS LE MARIGNY

Société par actions simplifiée au capital de 10.000 €uros

Immatriculée RCS SALON DE PROVENCE 853.769.727

Dont le siège est sis 1 COURS CAMILLE PELLETAN – 13450 GRANS

Représentée par sa présidente en exercice – Mme Marion COSSON-LEGOUT épouse MORINEAU

Ci-après dénommé « LE PRENEUR »,
D'AUTRE PART,

Ci-après dénommés collectivement « LES PARTIES », et individuellement « LA PARTIE ».



IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Selon bail commercial sous-seing privé en date du 26 mai 2021 à SAINT CHAMAS, l'indivision MOYNAULT a consenti à la SAS LE MARIGNY un bail commercial portant sur un immeuble lui appartenant sis à GRANS (13450) – 3 COURS CAMILLE PELLETAN en rez-de-chaussée, composé d'un local constitué d'une grande pièce d'environ 20 m² avec vitrine et une porte côté Sud, ledit local dépendant d'un ensemble immobilier cadastré AP 65, et bénéficiant d'une terrasse située au Sud, laquelle supporte une servitude d'accès pour l'immeuble voisin cadastré AP 67, pour une durée de neuf années consécutives commençant à courir le 26 mai 2021 pour se terminer le 25 mai 2030, moyennant un loyer de 2.400 €uros par an hors charges, payable mensuellement d'avance le 1^{er} de chaque mois, à raison de 200 €uros par mois, outre indexation.

Le bail dont il s'agit prévoit que le preneur – la SAS LE MARIGNY :

- pourra exercer son activité de bar – brasserie – salon de thé – soirées évènementielles,
- utilisera le local loué à usage de stockage, et la terrasse à usage de terrasse avec tables.

Souhaitant modifier l'assiette des locaux loués, les parties se sont rapprochées et ont convenu de modifier le bail existant afin de permettre au preneur d'envisager la mise en location-gérance du fonds de commerce avec l'autorisation du bailleur et à celui-ci de reprendre la jouissance du local situé en rez-de-chaussée de l'immeuble sis 3 COURS CAMILLE PELLETAN – 13450 GRANS, la SAS LE MARIGNY conservant la terrasse située devant ledit local.

SUR QUOI, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1^{ER} – AUTORISATION DE MISE EN LOCATION-GERANCE

L'article 10 du bail « Charges et conditions » prévoit dans son chapitre « Cession ou sous-location », en son alinéa dernier, la disposition suivante :

« Toute mise en gérance libre, totale ou partielle du fonds créé par le preneur dans les lieux loués, est strictement interdite. »

Les parties conviennent de remplacer cette disposition par celle-ci-après :

« Toute mise en gérance libre, totale ou partielle du fonds créé et exploité par le preneur dans les lieux loués, est autorisée, sans restriction, ni avis préalable ou conforme à solliciter du bailleur, à compter de la signature du présent avenant. »

ARTICLE 2EME – MODIFICATION DE LOYER – MODIFICATION DE L'ASSIETTE DU BAIL

L'article 2 du bail en vigueur « Description des lieux loués » précise :

« Sur la Commune de GRANS (13450) – 3 COURS CAMILLE PELLETAN, un local constitué d'une grande pièce d'environ 20 m² avec vitrine et une porte côté Sud, il est précisé que ledit local

est équipé que de l'électricité, et dépend d'un ensemble immobilier appartenant au bailleur, cadastré AP 65.

Il est précisé que le local bénéficie de l'usage de la partie de terrasse située au Sud, laquelle supporte une servitude pour l'accès de l'immeuble voisin, parcelle AP 67. »

Les parties conviennent de remplacer les deux premiers alinéas de l'article 2 par la disposition suivante :

« Sur la Commune de GRANS (13450) – 3 COURS CAMILLE PELLETAN, une terrasse sise devant l'immeuble, propriété du bailleur cadastrée AP 65, côté Sud devant la vitrine, à usage de l'activité de bar – brasserie exercée par la SAS LE MARIGNY, laquelle terrasse supportera une servitude pour l'accès à l'immeuble voisin, cadastré AP 67. »

Au titre de l'article 6 « Loyer – révision du loyer – charges », les parties conviennent de remplacer l'alinéa 1^{er} « Loyer » ainsi libellé :

« Le prix annuel hors charges est de 2.400 €uros payables au domicile du bailleur, mensuellement et d'avance, le 1^{er} de chaque mois, le 1^{er} paiement devant intervenir le 01^{er} juin 2021, à raison de 200 euros par mois. »

Par la disposition suivante :

« Le prix annuel hors charges pour la location de la terrasse à usage de bar – brasserie est de 240 euros par an hors charges, payable annuellement le 1^{er} juillet de chaque année, le 1^{er} paiement devant intervenir le 1^{er} juillet 2023.

ARTICLE 3EME – MAINTIEN DES CLAUSES DU BAIL

L'ensemble des autres dispositions du bail ne sont pas modifiées étant précisé que le locataire dispose d'un délai jusqu'au 30/07/2023 pour terminer de débarrasser le local du rez-de-chaussée .

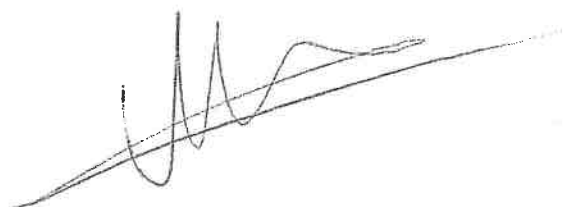
Toutes les autres clauses et conditions du bail en date du 26 mai 2021, non-contraires aux présentes, demeurent inchangées.

Fait à GRANS

Le 18/07/24

LE BAILLEUR
Mr Clément MOYNAULT

LE PRENEUR
La SAS LE MARIGNY



KK