

AVENANT AU BAIL COMMERCIAL

Le présent contrat est signé et prend effet à compter du **1er janvier 2011**.

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Madame x

D'UNE PART,

Et **LA SOCIÉTÉ x**

Représentée par ses deux co-gérantes, ou une seule d'entre elles :

Madame x

Madame x

Ci-après dénommée « le PRENEUR »,

D'AUTRE PART,

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

1. CHANGEMENT DU MONTANT DU LOYER

Le montant du loyer prévu par la section loyer du bail commercial conclu entre la SARLx et **Madame x**
x le 2010 passe de **1 437,06 € HT** (soit **1 516,09 € TTC**) à **718,53 € HT** (soit **758,05 € TTC**) et
ce à compter du **1er janvier 2011**.

2. ENTIERETE DU CONTRAT

Le présent avenant, couplé avec le bail commercial susmentionné à l'article 1, constitue le contenu définitif, complet et exclusif du contrat de bail commercial entre les parties.

3. MODIFICATION DE L'AVENANT

Le présent avenant ne peut être complété, précisé, amendé ou modifié sans l'accord mutuel écrit des deux parties.

4. CONFLIT ENTRE L'AVENANT ET LE CONTRAT

En cas de conflit entre l'avenant et le bail commercial, les dispositions de l'avenant prévaudront sur celles du bail commercial.

5. CONTINUITE DU BAIL

En conformité avec les dispositions de l'avenant, le contrat de bail conserve toute sa validité et sa force exécutoire.

En foi de quoi, les parties ont conclu le présent contrat à la date figurant ci-dessous.

LE PRENEUR

LE BAILLEUR

Madame x Co gérante
SARL x

Madame x
Le juin 2011

Madame Bx Co gérante
SARL x

BAIL COMMERCIAL PORTANT SUR DES BIENS IMMOBILIERS LOUES MEUBLES

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La société, sans dénomination commerciale, dont le siège social est immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE (31), sous le numéro d'identification 332487768

Représentée par sa gérante, Mme X

Ci-après dénommée « le BAILLEUR »,

D'UNE PART,

Et x

Représentée par ses deux co-gérantes, ou une seule d'entre elles :

Madame x,

Madame x

Ci-après dénommée « le PRENEUR »,

D'AUTRE PART,

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le BAILLEUR fait bail et donne à loyer au preneur qui accepte, conformément aux dispositions légales régissant les baux commerciaux, les locaux ci-après désignés, dépendant d'un immeuble sis 04 rue Dieudonné Costes 31700 BLAGNAC, ayant fait l'objet d'un descriptif de division et d'un règlement de copropriété : **Lot(s) n° 119, 150 et 151**

DESIGNATION

Ainsi que lesdits locaux s'étendent, se poursuivent et comportent, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, le preneur déclarant parfaitement les connaître pour les avoir visités à loisir en vue des présentes, renonçant à élever aucune réclamation pour raison soit de leur état soit même d'erreur dans la désignation ci-dessus.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée ferme de **NEUF** années, entières et consécutives, commençant à courir à compter du **01 septembre 2010** pour se terminer le **31 Août 2019**, sans faculté de résiliation triennale pour le preneur.

DESTINATION

Les lieux sont destinés à l'exercice dans les lieux loués de l'activité de "**LOCATION MEUBLEE A USAGE EXCLUSIF D'HABITATION**", à l'exclusion de tout autre commerce, profession, activité ou industrie ou toute autre utilisation des lieux.

Etant expressément précisé que le PRENEUR exploitera dans les locaux objet du présent bail de même que dans tous autres du même immeuble qu'il a déjà pris ou qu'il prendra à bail, l'activité commerciale d'exploitant de Résidences Services consistant en la location meublée de logements avec fourniture de différents services ou prestations à sa clientèle, dans les conditions prévues à l'article 261 D4 du Code Général des Impôts et par l'Instruction DGI du 11 avril 1991 permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA.

Les différents services qui sont offerts à la clientèle sont :

- l'accueil et la réception de la clientèle
- le nettoyage quotidien des locaux
- la fourniture du linge de maison
- la possibilité de service d'un petit déjeuner

En outre le preneur est immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulouse sous le numéro d'identification 523 558 369 (numéro de gestion 2010 B 02297), ce qui a notamment pour conséquence l'assujettissement des loyers à la TVA conformément aux dispositions de l'article 261 D 4° du Code Général des Impôts.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est soumis au statut des baux commerciaux et est en conséquence régi par les dispositions du Code du Commerce y afférentes.

Le présent bail est également consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles particulières suivantes que le PRENEUR accepte expressément sans pouvoir prétendre à aucune diminution de loyer ni indemnité quelconque mais au contraire à peine de résiliation, savoir :

1°) De prendre les lieux loués meublés dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance.

De ne pouvoir réclamer pendant toute la durée du bail, de sa prorogation ou de son renouvellement, des réparations, transformations ou additions de quelque nature qu'elles soient, même rendues nécessaires par la force majeure.

De prendre à sa charge exclusive toutes transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité et plus particulièrement d'effectuer personnellement, après avoir sollicité au préalable l'autorisation du BAILLEUR, en en supportant intégralement et seul les frais, les réparations, transformations ou additions exigées par une autorité administrative ou une disposition législative ou réglementaire pour la continuation des activités du PRENEUR ou pour toute autre cause y compris le cas de force majeure.

De maintenir en bon état d'entretien l'ensemble des lieux loués, pendant la durée du bail et de supporter le coût de toutes les réparations quelconques, y compris les grosses réparations définies à l'article 606 du Code Civil (notamment : réparation des murs, ravalement et peintures des façades, reprise des bardages et isolants, réparation des charpentes, couvertures et étanchéités, interventions généralisées sur les menuiseries extérieures, réfection des terrasses, ... liste non exhaustive) sauf l'effet de la prise en charge de la garantie décennale.

2°) De supporter la gêne et les conséquences de toute nature qui résulteraient de l'exécution de tous travaux d'entretien, de grosses réparations, de transformations ou d'améliorations qui seraient effectués, quels qu'en soit l'inconvénient ou la durée, celle-ci excédât-elle quarante jours, et de laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires.

De supporter tous travaux de quelque nature et quelque durée qu'ils soient qui pourraient être exécutés dans les immeubles voisins de celui dont dépendent les lieux loués et notamment tous travaux aux murs mitoyens et bouchements de jours de souffrance, surélévations de bâtiments, sans avoir aucun recours à exercer de ce fait, ni aucune diminution ou interruption de loyer à demander contre le BAILLEUR sauf l'exercice de tous ses droits contre les propriétaires voisins pour les troubles qui pourraient être apportés à sa jouissance.

3°) De ne faire dans les locaux aucune démolition ni aucun changement de distribution, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR et de laisser à la fin du bail pour quelque cause que ce soit, acquis à la propriété du BAILLEUR, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, les lieux en état d'usure normale avec tous travaux utiles, embellissements et améliorations quelconques réalisés même avec l'autorisation du BAILLEUR.

4°) De ne pouvoir faire emploi qu'à ses risques et périls des installations d'eau, gaz, d'électricité, de chauffage central ou autres existant ou pouvant exister dans les lieux loués, et de ne pouvoir invoquer en quoi que ce soit la responsabilité du BAILLEUR pour défaut ou insuffisance d'eau par suite de réparations ou de toute autre cause, arrêt de courant, mauvais fonctionnement, refus de concession, ni pour trouble de jouissance.

De supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée, de branchement ou d'installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain ou des télécommunications.

Le BAILLEUR pourra obliger le preneur à faire poser à ses frais, tout compteur.

Le PRENEUR s'acquittera des consommations d'eau, gaz, d'électricité d'après les relevés des compteurs ainsi que les frais de location, entretien et relevés concernant les logements et les parties communes.

5°) De ne pouvoir rendre le BAILLEUR responsable des infiltrations provenant des conduites d'eau, du sol, du sous-sol de l'humidité ou de toute autre cause.

6°) De laisser pénétrer dans les lieux le BAILLEUR ou son mandataire chaque fois qu'ils le jugeront nécessaire.

De laisser à tout moment libre accès aux locaux qui lui sont loués, afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres.

7°) De garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du bail. De les tenir constamment ouverts et achalandés, sans pouvoir cesser sous aucun prétexte, même momentanément, de les employer à la destination ci-dessus indiquée.

8°) De respecter les conditions imposées par l'instruction du 11 avril 1991 sur les Résidences Meublées avec Services pour permettre au BAILLEUR d'exercer son droit à déduction et obtenir le remboursement de la TVA pendant toute la durée du bail.

9°) De se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété.

10°) De satisfaire à toutes les charges de police, de ville et de voirie ou autres dont les locataires sont ordinairement tenus et d'acquitter exactement les contributions personnelles, mobilières, taxe professionnelle et autres ainsi que tous autres impôts pouvant être créés à la charge des locataires, de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, d'en justifier au bailleur à toute réquisition.

11°) De pouvoir installer, mais à ses frais et charges d'entretien exclusifs, toute enseigne extérieure qu'il lui plaira, sous réserve d'obtenir les autorisations administratives éventuellement nécessaires.

12°) De **rembourser au bailleur la quote part lui incombant de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères** et plus généralement toutes dépenses locatives nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble, eau, électricité, etc... de telle sorte que le BAILLEUR ne soit jamais recherché de ces chefs.

Le BAILLEUR s'acquittera de l'ensemble des charges de copropriété liées à ses lots. Il s'acquittera également de la taxe foncière lui incombant pour ses lots déduction faite de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères supportée par le PRENEUR.

13°) De faire assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable, l'ensemble des biens immobiliers et mobiliers, contre les dommages de type, incendie, explosions, dégâts des eaux, dommages électriques, bris de machines, catastrophes naturelles, vol, vandalismes, etc ..., sans que cette liste soit limitative.

Le preneur devra également souscrire un contrat d'assurance responsabilité Civile permettant de couvrir ses activités.

Cette assurance sera souscrite par le preneur pour le compte du propriétaire et comporter une clause de renonciation à recours vis-à-vis du propriétaire (étendue aux assureurs).

Il devra justifier de la souscription du contrat d'assurance et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du bailleur.

14°) De déclarer immédiatement à sa compagnie et d'en informer conjointement le BAILLEUR, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au BAILLEUR le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile, dudit sinistre.

15°) De renoncer à tous recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

a) En cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux ou criminel dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués. Il devra notamment faire son affaire personnelle de la garde et de la surveillance de ses locaux ;

b) Pour les accidents matériels ou corporels pouvant résulter de la chute des appareils d'éclairage ou autres, la solidité de leur fixation n'étant pas garantie par le BAILLEUR ;

c) En cas d'impossibilité d'exploitation pour quelque cause que ce soit ;

d) En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux marchandises ou objets s'y trouvant par suite de fuites sur canalisation, d'humidité provenant du sol, du sous-sol, ou des murs, de la condensation, du gel ou de la fonte des neiges ou glaces, le preneur devant s'assurer contre ces risques ;

e) Pour tous dégâts causés aux lieux loués en cas de troubles, émeute, grève, attentat, guerre, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant ; de supporter, dans les mêmes conditions, toute réquisition partielle ou totale et ses conséquences ;

Toutes modifications rendues nécessaires du fait de ces inconvénients incomberont intégralement au PRENEUR ; en cas d'inondation dans les sous-sols, même par refoulement d'égout, le BAILLEUR n'aura aucune responsabilité du fait des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts et le PRENEUR s'engage à ne réclamer aucune indemnité, ni diminution de loyer ;

16°) Dans le cas où par vétusté ou toute autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR, les lieux loués viendraient à

être détruits en totalité ou en partie, et si cette partie était assez considérable pour empêcher la continuation de la location, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité. En cas de destruction pour cause d'utilité publique, les droits du PRENEUR sont réservés contre la ville ou l'état sans que rien ne puisse être réclamé au bailleur.

17°) De ne pouvoir sous-louer en totalité ou en partie les locaux loués, sauf accord exprès et écrit du BAILLEUR qui devra en outre être appelé à concourir à l'acte par lettre recommandée avec avis de réception au moins quinze jours à l'avance.

Toutefois il est expressément convenu :

- que ne constitue pas une sous-location interdite, la location par le PRENEUR de studios meublés pour l'habitation dans le cadre de son activité commerciale conforme à la destination des locaux loués ci-dessus définie ;
- et que les droits éventuellement conférés à des tiers par le PRENEUR ne sont pas opposables au BAILLEUR, les locaux loués constituant un tout indivisible.

18°) De ne pouvoir céder, ni apporter en société, ses droits au présent bail si ce n'est, après avoir obtenu l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR ou lui dûment appelé, à l'acquéreur de son fonds de commerce et encore à charge de rester garant et répondant solidaire de son cessionnaire et de tous autres successifs, tant pour le paiement des loyers que pour l'entière exécution des charges et conditions du bail.

Un exemplaire original dûment enregistré de l'acte de cession sera remis au BAILLEUR aux frais du PRENEUR pour lui servir de titre direct contre le cessionnaire, quinze jours au plus après la date d'enregistrement de l'acte.

Dans le cas où la cession ou l'apport serait fait à une société à responsabilité limitée, le ou les gérants de cette société seront conjointement et solidairement responsables avec la société et tous les bénéficiaires successifs du présent contrat.

De ne pouvoir se substituer quelque personne que ce soit, ni prêter les lieux loués, même temporairement, à des tiers.

19°) De laisser visiter les lieux loués, aussitôt le congé donné ou reçu ou en cas de mise en vente, tous les jours de neuf heures à douze heures et de quatorze heures à vingt heures, dimanches et fêtes légales exceptés, et de laisser afficher en tel endroit qui conviendra au BAILLEUR la remise en location ou la mise en vente des locaux.

20°) De ne pouvoir déménager, même partiellement, avant d'avoir payé le montant du loyer et des accessoires jusqu'à l'expiration de la location et justifié par présentation des acquits du paiement de toutes ses contributions personnelles ou autres afférentes aux lieux loués.

LOYER

Le bailleur est propriétaire de :

- **Lot(s) numéro(s) : 119, 150 et 151**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer de :

Loyer mensuel HT	1 437,06 €
TVA (5,5%)	79,04 €
Loyer mensuel TTC	1 516,09 €

- **soit un montant annuel de 17 244,67 € HORS TAXES ET HORS CHARGES**, loyer que le PRENEUR s'oblige à payer au domicile du BAILLEUR ou de son représentant, mensuellement à terme échu.

REVISION DU LOYER

Le loyer sera indexé automatiquement le 1^{er} septembre de chaque année à la date anniversaire du bail, étant toutefois précisé que la première indexation interviendra le 1^{er} septembre 2011.

Cette indexation se fera en fonction de la variation de l'indice ILC (Indice des Loyers Commerciaux) issu de la loi numéro 2008-776 du 4 août 2008, dite de modernisation de l'économie. (**indice de référence : 1^{ème} trimestre 2010, soit 101,36**).

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance ou à sa date normale d'exigibilité, de toute somme due en vertu du présent bail et notamment du loyer et des sommes qui en constituent l'accessoire, tels que charges, frais de poursuite, intérêts, rappels de loyers ou charges consécutifs à une modification de leur montant, comme en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail ou de toute obligation légale ou réglementaire applicable au preneur et un mois après un commandement de payer demeuré infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessus.

Il suffira d'une simple Ordonnance de Référé, exécutoire par provision nonobstant appel, pour obtenir l'expulsion du PRENEUR et de tous occupants de son chef, des lieux loués et dans ce cas le dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité sans préjudice de son droit à tous dommages-intérêts.

Il est également expressément convenu que le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR tous les frais de poursuite, honoraires d'Avocats, et autres frais de procédure qu'il aura été contraint d'engager pour obtenir l'exécution par le PRENEUR de ses obligations contractuelles.

Il en sera de même en cas de procédure en résiliation du bail ou en résolution judiciaire du bail, pour quelque cause que ce soit.

TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

MODIFICATIONS

Toute modification ou novation qui pourrait être apportée aux présentes, notamment en cas de révision du loyer ou de renouvellement du bail, devra obligatoirement être constatée par un acte établi par le BAILLEUR ou son mandataire que le PRENEUR s'oblige à régulariser à la première demande.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, en ce compris tous avenants, sont à la charge du PRENEUR qui s'y oblige expressément.

CONDITION PARTICULIERE

Dans l'hypothèse d'un changement de législation civile ou fiscale ou si les conditions économiques ou de réglementation venaient à modifier fondamentalement les conditions d'application du présent contrat, les dispositions de celui-ci seraient résolues de plein droit à la date de leur survenance ou de la parution des nouveaux textes légaux ou réglementaires.

INFORMATION DU LOCATAIRE

Conformément aux dispositions des articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'Environnement, mettant à la charge du BAILLEUR l'obligation d'informer son futur locataire de l'état des risques naturels et technologiques et ce pour chaque commune concernée dont la liste est dressée par arrêté préfectoral, est annexé aux présentes l'Arrêté Préfectoral afférent à cette information, au titre de la Commune d'Agen ainsi que la fiche d'information correspondante dont le PRENEUR déclare avoir parfaite connaissance.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la signification de tous actes, les parties font élection de domicile en leurs domiciles respectifs sus-indiqués.

FAIT À, en deux exemplaires originaux,

L'an deux mille dix et le

LE PRENEUR

Madame xx

Madame x Co gérante
SARL AEREL

LE BAILLEUR

Mme Rx Gérante de
société