

BAIL
RENOUVELLEMENT de bail au 1^{er} Avril 2013

Préambule :

Par acte sous seing privé en date du 20 février 2004, Madame Christiane BARMES donnait à bail à la SARL JAZE, aux droits de laquelle est venue par acte authentique du 20 Septembre 2007 reçu par Maître Jean Pierre CUILLE, la SARL ANTONIN, un local commercial d'une superficie d'environ 213 m2 correspondant aux lots n° 1 & 2 ainsi qu'une partie des lots 11 & 12, d'un Immeuble en copropriété dénommé « Espace HUMBERT – DAVID » sis à Pérols (34 470) Avenue de la Mer.

Ledit bail a pris effet au 1^{er} Avril 2004 pour une durée de neuf années entières et consécutives jusqu'au 31 Mars 2013.

Par courrier recommandé avec accusé de réception la SARL ANTONIN a informé la Bailleur de son intention de céder les parts sociales de la société et a demandé parallèlement le renouvellement du bail venant à expiration au 31 mars 2013 .

Le bailleur accepte l'établissement d'un nouveau bail au profit de la SARL ANTONIN représentée par son nouveau gérant Monsieur Jean Louis PAU aux clauses et conditions du bail ci-après établi .

ENTRE

Madame Christiane, Louise, BARMES née HUMBERT-DAVID le 3 juillet 1941 à Rivesaltes(Ht),
 Epouse de M. Jean Louis BARMES ,
 Demeurant à / 290. Allée de la Camargue – Le Clos de la Pinède -
 34280 La Grande Motte

Ci-après désigné le BAILLEUR,
 d'une part,

ET

La «SARL ANTONIN » Société à responsabilité limitée au capital de 10 000 €,
 Dont le siège social est à / PEROLS (34 470) Espace « Humbert », Avenue de la Mer

Immatriculée au RCS de Montpellier sous le n°500 287 198 (au 12.10.2007)
 Représentée par son Gérant en exercice Monsieur Jean Louis PAU , né le 3 mai 1962 à La Tronche (Isère) , marié sous le régime de la séparation de bien à Madame Nathalie PAU née FABIO , suivant contrat de mariage reçu le 11 Avril 1988 par Maître Robert JAY - Notaire à St Martin d'HERES (Isère)

Ci-après désigné le PRENEUR,
 d'autre part,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

Par les présentes, Madame Christiane BARMES Propriétaire, donne bail au Preneur qui l'accepte, aux conditions ci-après indiquées, les biens et droits ci-après désignés.

ARTICLE I - DESIGNATION

Un local d'une superficie d'environ 213.20 m2, correspondant aux lots n° 1. 2. & 257 (anciennement partie des lots 11 & 12) du règlement de copropriété de l'immeuble dénommé « Espace HUMBERT » Avenue de la Mer à PEROLS 34 470

ARTICLE II - DESTINATION DES LIEUX

Les lieux présentement loués sont destinés à l'usage exclusif de :

- « Bar - Restauration sur place et à emporter »

Le Preneur déclarant faire son affaire personnelle de toutes les autorisations légales réglementaires et autres nécessaires à son exploitation.

Les parties conviennent expressément que les lieux loués forment un tout unique et indivisible.

ARTICLE III - DUREE

Le présent bail régi par les articles L.145-1 et suivants du code de Commerce , et par les textes subséquents sur les baux commerciaux, est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1^{ER} avril 2013 avec la faculté pour le Preneur de donner congé avec préavis de six mois, à l'expiration d'une période triennale et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans l'éventualité où le Preneur donnerait congé, comme prévu au présent article, le Bailleur aurait le droit de faire visiter, à sa convenance et pendant la période de préavis, mais en présence du Preneur, les lieux objet du présent bail, et d'apposer sur la façade de l'immeuble un panneau destiné à permettre la recherche d'un nouveau locataire.

ARTICLE IV - CONDITIONS DE CHARGES & DE JOUISSANCE

Le présent bail est fait sous les charges et conditions suivantes :

1°/ Le Preneur prendra les lieux, objet de la présente convention, dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance , sans pouvoir exiger du Bailleur aucun aménagement, ni aucune réparation de quelque nature que ce soit, ni aucune réduction de loyer de ce chef.

2°/ Le Bailleur aura le droit de visiter, à tout moment, les lieux objet de la présente convention afin de s'assurer du respect des différentes clauses du contrat et en particulier, du bon entretien des locaux et de l'exécution par le Preneur de tous les travaux à sa charge.

Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toute dégradation ou détérioration des lieux objet du présent contrat, sauf à supporter les éventuelles conséquences de sa carence

3°/ Le Preneur jouira desdits lieux en bon père de famille , les entretiendra en bon état de réparation locative et en raison du caractère spécifique du présent contrat, effectuera en outre pendant la période d'exploitation, et à ses frais, toutes réparations qui seraient nécessaires et tout l'entretien ordinairement à la charge d'un Bailleur, même les réparations prévues à l'article 606 du Code Civil . Les travaux effectués seront soumis au contrôle du Bailleur.

4°/ Le Preneur garnira lesdits lieux et les tiendra constamment garnis pendant toute la période d'exploitation, de meubles, matériels et marchandises, en qualité et valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions et charges de la présente convention.

5°/ Le Preneur ne pourra faire, dans lesdits lieux, aucun percement de murs et de planchers, ni aucun changement important de distribution sans le consentement exprès et écrit du Bailleur.

6°/ Toutes les constructions et tous les travaux, embellissements et décors quelconques qui auraient été faits ou seraient faits par le Preneur, deviendront en fin d'exploitation la propriété du Bailleur sans indemnité.

7°/ Le Preneur acquittera ses contributions personnelles, taxes mobilières et professionnelles, et satisfera à toutes les charges de balayage, éclairage et autres, auxquelles un Preneur est ordinairement tenu, de sorte que le Bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet.
Il remboursera en outre au Bailleur, tous les impôts et taxes de caractère foncier, présents ou futurs, normalement à la charge du propriétaire, le tout en sorte que le loyer touché par le Bailleur soit net.

8°/ Le Preneur souffrira, pendant toute la durée d'exploitation, l'exécution dans les locaux de tous travaux de reconstruction et de réparations quelconques que le Bailleur jugerait nécessaire sans pouvoir réclamer aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après indiqué, lors même que ces travaux dureraient plus de quarante jours pourvu qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf dans le cas de force majeure.

9°/ Le Preneur fera assurer et tiendra constamment assurés pendant la période d'exploitation son matériel, ses marchandises, ses meubles et objets mobiliers ainsi que les aménagements et embellissements apportés par lui aux biens immobiliers et ce, contre les risques d'incendie, d'explosion, et dégâts des eaux.

Il devra en outre garantir ses responsabilités en tant qu'occupant vis à vis des tiers et des voisins, étant précisé que le contrat souscrit par le Bailleur prévoit que les assureurs renoncent à tous recours contre le Preneur en cas de dommages causés à l'immeuble du fait d'un incendie, d'une explosion et d'un dégât des eaux.

Il est bien entendu que le Preneur fait sienne l'assurance concernant les glaces.

A titre de réciprocité, le Preneur renonce et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à tous recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le Bailleur en cas de dommages résultant des mêmes événements pouvant être causés aux biens du Preneur.

Il est bien entendu que si ces renonciations réciproques étaient dénoncées par les assureurs, les parties modifieraient d'un commun accord le présent texte.

Les contrats seront souscrits par le Preneur auprès d'une ou plusieurs compagnies agréées par le Bailleur. Le Preneur devra fournir une attestation de la ou desdites compagnies, précisant que les dispositions prévues au présent contrat sont respectées et devra pouvoir justifier à tout moment du paiement de la prime.

Les garanties souscrites par le Bailleur seront soumises au Preneur, qui aura la faculté de demander la majoration du montant pour lequel l'immeuble est assuré, ainsi que la souscription de toute extension aux garanties déjà prises par le Bailleur et/ou toute nouvelle garantie.

Le Preneur remboursera au Bailleur toutes les charges d'assurances payées par ce dernier.

Le Preneur s'engage à déclarer immédiatement tout sinistre au Bailleur même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

10°/ Pendant toute la durée du bail, le Preneur maintiendra lesdits lieux à l'usage prévu à l'article 2 et en état permanent d'exploitation effective et normale, sans pouvoir, sous aucun prétexte, employer, même momentanément lesdits lieux à une autre destination, soit par addition, soit par substitution d'activités.

Le Preneur s'oblige également à transférer au Bailleur et au plus tard en fin de contrat, le bénéfice de toutes les autorisations administratives dont l'immeuble a fait ou fera l'objet et qui auront été demandées et obtenues par lui.

11°/ Le Preneur n'exercera aucun recours, ni réclamation contre le Bailleur pour tout trouble et /ou privation de jouissance provenant de tiers et fera son affaire personnelle des recours à exercer contre l'auteur du dommage, le Bailleur le subrogeant dans ses droits à cet effet.

12°/ En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, le Bailleur s'engage à reconstruire les locaux sinistrés ou à voter leur reconstruction lorsqu'il y a copropriété (sauf accord des parties pour y renoncer) à condition toutefois que le Preneur prenne à sa charge toutes les dépenses en résultant qui excéderaient le montant de l'indemnité éventuellement versée par les assureurs au titre des dommages causés. Cette reconstruction se fera en apportant à l'immeuble nouveau toutes les modifications jugées utiles d'un commun accord entre les parties.

La présente convention se trouvera de plein droit reportée sur les biens et droits immobiliers ainsi reconstruits.

Le Preneur devra continuer à régler ses loyers jusqu'à reconstruction de l'immeuble ou jusqu'à résiliation du contrat en cas d'impossibilité de reconstruction .

13°/ Le Preneur se conformera aux dispositions de tout document contractuel ou réglementaire applicable à l'immeuble et remboursera au Bailleur toutes charges ou provisions, notamment celles de copropriété ou de co-jouissance y compris celles supportées habituellement par le propriétaire, ainsi que toutes les charges auxquelles le Bailleur sera tenu en sa qualité de propriétaire, de sorte que le loyer perçu par le Bailleur soit net de toute charge.

Le Preneur devra faire cesser les plaintes justifiées et exécuter tous travaux nécessaires pour que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur devra se conformer, scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur ou à venir, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, la police, l'inspection du travail, la protection de l'environnement et supporter, le cas échéant, le coût de mise en conformité avec lesdits règlements ainsi que tous travaux, modifications ou aménagements ordonnés par les autorités administratives, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

14°/ La sécurité des personnes et des biens, du fait des locaux objet du présent contrat et de leur utilisation incombe au Preneur.

Afin de prévenir les risques d'incendie ou de panique dans les locaux, objet du présent contrat, lorsque ceux-ci sont utilisés dans le cadre d'un établissement soumis à la réglementation des établissements recevant du public ou des établissements classés, le Preneur outre le respect des obligations légales et réglementaires qui lui incombent, devra mettre en place un système de contrôle général de la sécurité desdits locaux satisfaisant, ni besoin est aux dispositions de l'article 44 du décret du 31 Octobre 1973 et des textes subséquents.

Il devra pour ce faire, agissant tant pour son propre compte que pour celui du Bailleur, souscrire auprès d'un organisme agréé un abonnement pour des visites périodiques de contrôle. Les vérifications effectuées devront porter sur l'ensemble et l'intégralité des bâtiments, aménagements, installations et équipements soumis à un titre quelconque, à la réglementation sur la sécurité des personnes et des biens.

Le Bailleur pourra demander au Preneur la copie de chaque rapport de visite établi par l'organisme de contrôle.

Afin de vérifier les dispositions mise en œuvre par le Preneur en matière de sécurité, le Bailleur pourra à tout moment, pendant la durée du contrat, faire effectuer par un organisme de contrôle agréé, un contrat de la sécurité des locaux et de leurs aménagements contre les risques d'incendie ou de panique.

En cas d'application de ces principes , le coût d'intervention des organismes de contrôle sera toujours à la charge du Preneur, ainsi qu'il résulte par ailleurs des dispositions relatives aux charges du présent contrat.

15°/ En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

16°/ Dans le cas où le présent contrat viendrait à faire l'objet d'inscription de nantissement ou de privilège, le Bailleur devra aussitôt en être avisé par acte extra judiciaire par le Preneur, et au plus tard dans les quinze jours de ladite inscription.

17°/ Le Preneur s'engage envers le Bailleur à signaler tous faits susceptibles de modifier sa situation économique juridique ou financière, notamment fusion, transformation, modification ou extension d'activité.

18°/ En cas de liquidation de biens ou de règlement judiciaire, ou en cas du décès du Preneur si celui-ci est une personne physique, il y aura solidarité et indivisibilité entre les héritiers, ayant droit ou

représentant, tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, et sans qu'ils puissent invoquer le bénéfice de discussion. Ils supporteront en outre, et dans les mêmes conditions, les frais de la signification prévue à l'article 877 du code Civil.

19°/ Le Preneur se conformera aux dispositions du règlement de copropriété sus énoncé et s'engage à adhérer ou faire adhérer son exploitant, cessionnaire ou sous locataire, à toutes associations de commerçants ou de groupements d'intérêts économiques créés dans le but de promouvoir l'activité du Centre Commercial .

ARTICLE V – SOUS LOCATION & CESSION

Sous-Location

Le Preneur ne pourra ni sous louer totalement ou partiellement, ni substituer aucune personne physique ou morale dans les lieux loués, même à titre gratuit.

2. Cession – Droit de Prémption

Le Preneur ne pourra céder son bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce dans le Centre Commercial .

Le Bailleur bénéficie, pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements, d'un Droit de Prémption à égalité de conditions, dont il pourra user pour lui-même ou pour tout autre personne qu'il se substituerait. Ce droit sera opposable aux acquéreurs successifs du fonds de commerce .

Il s'appliquera à toute cession quelle qu'en soit la forme ou les modalités : cession onéreuse ou gratuite, cession amiable ou par adjudication , apport, cession des titres de la société propriétaire ou exploitant le fonds etc...

A cet effet, le représentant de la société soussignée, en sa qualité d'associé et se portant fort des co-associés, s'engage à respecter les modalités ci-après prévues pour l'exercice du droit de prémption en cas de cession de titres opérant transfert du contrôle de ladite société.

Pour permettre au Bailleur de faire jouer son droit de prémption, le Preneur devra l'informer au moins un mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception, de son intention de céder.

La notification faite par le Preneur devra comporter sous peine de nullité :

- tous renseignements concernant la personnalité et les activités antérieures du cessionnaire envisagées et notamment ses noms, qualité et références bancaires , ainsi que les justificatifs de son expérience dans l'activité à exploiter dans le fonds de commerce.
- Les conditions essentielles de la cession envisagée :
 - lieu et jour de la vente,
 - date de prise d'effet,
 - prix,
 - modalités de paiement
 - clauses particulières

Le bailleur devra informer le preneur dans un délai d'un mois à compter de la notification et y dans les mêmes formes, de sa décision d'user de son droit de prémption. L'acte de cession devra être régularisé dans un délai d'un mois à compter de la notification de la décision du bailleur. Le transfert de propriété et de jouissance interviendra le jour de la signature de cet acte, sauf accord contraire des parties, et au plus tard à l'issue du délai prévu pour la régularisation dudit acte.

A défaut de prémption, le Preneur fera la cession par acte authentique et fournira au Bailleur, sans frais pour celui-ci , une grosse de l'acte de cession pour lui servir de titre exécutoire tant contre le cessionnaire que contre le cédant.

Cet acte devra stipuler que le Preneur cédant restera garant conjointement avec le cessionnaire du paiement des loyers et accessoires et plus généralement , de l'exécution des clauses et conditions du présent bail sauf en cas d'exercice du Droit de prémption.

ARTICLE VI - LOYER DE BASE

En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer de base annuel H.T. & H.C.H. de : **45 000 €** (quarante cinq mille euros)

Majoré du montant de la TVA au taux en vigueur de 19.6%, le Bailleur ayant opté pour l'assujettissement des loyers au régime de la TVA.

Une provision sur charges sera appelée en même temps que chaque terme de loyer . Une régularisation sera effectuée annuellement après réception de l'arrêté de comptes de la copropriété.

Le loyer est payable au siège du Bailleur par **Trimestre civil d'avance**, les **1^{er} Janvier, 1^{er} Avril, 1^{er} Juillet et 1^{er} Octobre** de chaque année.

Il est précisé que le loyer sera dû à partir du / **1^{er} Avril 2013**

ARTICLE VII - INDEXATION DU LOYER

Le loyer de base est indexé sur l'Indice national du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, base 100 4^{ème} Trimestre 1953.

Le Loyer de base sera ajusté le / 1^{er} Avril de chaque année,
et la première fois le / 1^{er} Avril 2014

L'Indice de base sera l'indice du 3^{ème} Trimestre 2012 = 1648

L'indice servant de référence pour le calcul de l'indexation sera l'indice du 3^{ème} trimestre de l'année précédent le jour de l'indexation .

Si l'indice visé au présent article venait à cesser de faire l'objet d'une publication par l'INSEE, les parties décident de se référer à toute autre publication de l'indice retenu qui serait publié par tel organisme public ou privé de statistique choisi par elle d'un commun accord, ou faute d'accord désigné par le Président du Tribunal de Commerce de MONTPELLIER.

ARTICLE IX - DEPOT DE GARANTIE

Lors de la cession au profit de la SARL ANTONIN comme indiqué en préambule des présentes , le Preneur a versé au Bailleur, une somme représentant le quart du loyer annuel à titre de garantie de l'exécution de toutes les charges et conditions du bail par le Preneur.

Cette somme a été indexée tous les ans en même temps que les indexations du loyer

Le Preneur verse ce jour le complément du dépôt de garantie entre le loyer précédemment appelé (10 468.66 €/ trimestre) et le nouveau loyer fixé aux présentes (11 250 € / trimestre) , afin que ce dépôt de garantie reste toujours équivalent au quart du loyer annuel .

Le Bailleur demandera tous les ans au Preneur le versement de la somme complémentaire permettant de maintenir ce loyer de garantie au quart du loyer annuel tel qu'il aura été ajusté par application de l'article VI - Indexation du loyer - ci-dessus.

Cette somme sera remboursée en fin de bail au Preneur, après déduction de toutes sommes pouvant être dûes par le Preneur à titre de loyer, de charges ou à tout autre titre. Le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts ainsi que le Preneur le reconnaît.

Dans le cas d'une résiliation de bail, liée à l'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au preneur, ledit dépôt de garantie restera acquis au bailleur au titre des premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

ARTICLE X - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, ou de l'exécution de l'une quelconque des dispositions énoncées au présent bail et après un mois à compter d'une simple mise en demeure restée sans effet de payer, ou d'exécuter la disposition en souffrance,




contenant déclaration par le Bailleur de son intention de se prévaloir de cette clause, le présent bail sera résilié immédiatement et de plein droit si bon semble au Bailleur sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité, le juge des référés étant compétent, en cas de besoin pour ordonner l'expulsion du Preneur, le tout sous réserve de dommages et intérêts. En outre, en cas de non paiement à échéance du loyer dû par le Preneur le Bailleur percevra des intérêts de retard, sans qu'il soit besoin d'adresser une mise en demeure. Ces intérêts calculés au taux de 1% par mois à compter de la date d'échéance , chaque mois commencé étant considéré comme mois entier.

ARTICLE XI- ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour tous litiges survenant dans l'interprétation ou l'exécution du présent bail, les parties conviennent de porter leur différend devant les Tribunaux de MONTPELLIER .

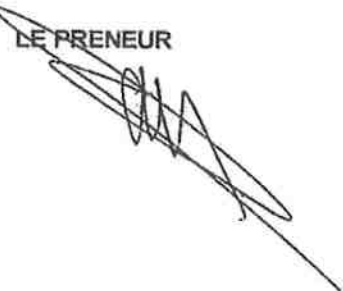
ARTICLE XII - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, les parties font élection de domicile en leur sièges sociaux .

ARTICLE XIII- FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence , notamment toutes les dépenses exposées par le Bailleur à l'occasion des actions engagées valablement contre le Preneur, pour obtenir l'exécution des clauses et conditions du contrat , seront supportées par le Preneur qui s'y oblige expressément.

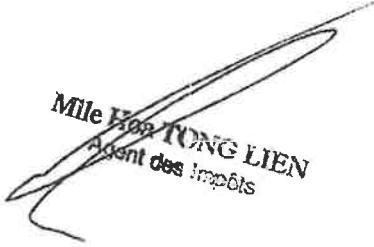
FAIT A / PEROLS
en TROIS EXEMPLAIRES, LE 25 Juin 2013

LE PRENEUR


LE BAILLEUR


Enregistré à : SIE DE MONTPELLIER SUD EST
Le 10/07/2013 Bordereau n°2013/1 617 Case n°8
Enregistrement : 25 € Pénalités :
Total liquidé : vingt-cinq euros
Montant reçu : vingt-cinq euros
L'Agent administratif des finances publiques

Ext 8282


Mlle HONG TONG LIEN
Agent des Impôts

AVENANT N° 1 AU BAIL du 16/04/2014

ENTRE

Madame Christiane BARMES
290. Allée de la Camargue
Le Clos de la Pinède
34 280 LA GRANDE MOTTE

Ci-dessus désigné Le Bailleur,
D'une part,

ET

La SARL BRASSERIE COTE PLAGE
Dont le siège social est situé / Avenue de la Mer - Espace Humbert
34 470 PEROLS

Immatriculée au RCS de Montpellier / SIRET n° 320 474 695

Représentée par son Gérant Monsieur Jean Louis PAU

Ci-dessus désigné Le Preneur,
D'autre part,

PREAMBULE

Par acte sous seing privé du 25 Juin 2013 Madame Christiane BARMES a accordé à effet du 1^{er} avril 2013 un renouvellement du bail du 1^{er} Avril 2004 venu à expiration au 31 Mars 2013, et donné à la SARL ANTONIN.

Par suite de la cession de parts sociales intervenue le 5 Avril 2013, la SARL ANTONIN a été absorbé par la SARL BRASSERIE COTE PLAGE dont le seul et unique associé est Monsieur Jean Louis PAU

Ce bail porte sur un local à usage commercial d'une surface d'environ 213.20 m² correspondant aux lots n° 1.2. & 257 de la copropriété Espace HUMBERT -- Avenue de la Mer à PEROLS 34 470.



Ledit contrat a été conclu pour une durée de 9 années à compter du 1^{er} avril 2013 pour l'exploitation d'un commerce de « Bar Restauration sur place et à emporter » ce moyennant un loyer annuel de base d'un montant de 45 000 € (quarante cinq mille euros) hors charges & hors taxes.

Ce loyer de base a depuis été soumis aux indexations, selon variation de l'indice (référence ICC - cout de la construction), et prévues au bail , ARTICLE VI – INDEXATION DU LOYER –

Devant la situation économique du centre et de ses environs , actuellement de nombreuses boutiques fermées tout autour ainsi que travaux de réaménagement de la zone , le Preneur a sollicité le Bailleur , pour une renégociation de son loyer qui ne correspond plus aujourd'hui à l'activité du Centre et met en difficulté son exploitation.

Le Bailleur manifeste son souhait d'accompagnement du Preneur afin de préserver la pérennité de son commerce .

A titre tout à fait exceptionnel et dans la plus grande confidentialité, les parties ont donc négocié ce qui suit.

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Au vu de ce qui précède :

Le BAILLEUR accepte une renégociation du loyer annuel de base prévu au bail du 25/06/2013 .

(Au 1^{er} Janvier 2018 le loyer annuel HT & H.CH. est de 43 807.92 €).

Il accorde au PRENEUR , de ramener ce loyer annuel à la somme de 29 400 € (vingt neuf mille quatre cent cinquante euros) Hors Taxes et Hors charges, soit un loyer mensuel de 2450 €, que le Preneur s'engage à régler d'avance en début de chaque mois.

Cette modification interviendra avec effet rétroactif au 1^{er} Janvier 2018.

Il n'en est pas autrement dérogé aux autres clauses et conditions du bail à effet du 1^{er} Avril 2013.

Fait à Montpellier le 30 janvier 2018

Le « Bailleur »
Madame Christiane BALMES

Bon pour accord


Le « Preneur »
La SARL Brasserie Coté Plage
Gérant M. J. Louis PAU


Bon pour accord



Maitre Isabelle MITJANS
SCP PECOUL MITJANS
5. Rue de la verrerie
38120 LE FONTANIL

GESTION BALMES

Montpellier, le 26/06/218

Objet : Projet de cession

Courriel & LR+ AR n°1A 134 106 8286 5

Maître,

Nous faisons suite à votre courriel du 21 Juin 2018 accompagné du compromis de cession du fonds de commerce / bail signé entre la société Brasserie Coté Plage et Monsieur Mathieu BAGNOLS et Caroline CATALAN le 6 AVRIL 2018.

Par la présente, nous vous informons que le Bailleur, Madame Christiane BALMES ne souhaite pas exercer son droit de préemption.

Par ailleurs, conformément aux termes du bail, l'accord de cession est donné sous les conditions déterminantes énumérées ci-après :

Au jour de la cession, la société Brasserie Coté Plage devra être parfaitement à jour de ses loyers et charges.

A ce jour cette dernière nous doit la somme de **4766.99 €**, représentant le solde du 2^{ème} trimestre 2018.

Ci-joint également sa comptabilité incluant le loyer du 3^{ème} trimestre 2018, soit **12 113.38 €**.

Nous formons, d'ores et déjà, opposition pour les sommes dues.

La cession devra avoir lieu par acte authentique. Une copie exécutoire de l'acte authentique de cession devra nous être adressée sans frais pour nous. Tant que nous n'aurons pas reçu ce document, la société brasserie Coté Plage restera notre seule interlocutrice.

Le cessionnaire aura à nous verser un dépôt de garantie équivalent à 11 236.49 €. Le dépôt de garantie versé par le Cédant lui sera restitué après apurement complet des comptes de l'exercice de la copropriété.

La Société Brasserie Coté Plage restera caution solidaire du cessionnaire et garante de toutes les clauses et conditions du bail qui lui a été consenti.

Cette autorisation de cession est donnée jusqu'au 31 aout 2018, sous réserve de la levée des conditions sus indiquées.. Nous vous conseillons de nous recontacter, **préalablement**, au rendez-vous de signature de l'acte de cession pour réactualisation de la dette le cas échéant.

Nous vous prions d'agréer, Maître, nos salutations distinguées.

Madame Claude RIEUX
Responsable du service commercial

