

**AVENANT CONSTATANT LE RENOUELEMENT
DU BAIL COMMERCIAL DU 23 DECEMBRE 2002**

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

La **Commune de SEILHAC**, collectivité territoriale sise à l'adresse Mairie, 4 avenue Jean Vinatier – 19700 SEILHAC (Corrèze), identifiée sous le SIREN 219 925 508, représentée par **Monsieur Marc GERAUDIE**, ès-qualité de Maire, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal prise en date du [REDACTED], dont copie jointe en [Annexe 1]

Ci-après dénommée "**Le BAILLEUR**",

D'UNE PART

ET

La société **MALILO**, société par actions simplifiée au capital de 3000 euros ayant son siège sis Lac de Bournazel – 19700 SAINT-JAL (Corrèze), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BRIVE sous le numéro 792 769 481, représentée par **Madame Marie-Christine FOUJANET épouse MALATERRE** ès-qualité de Présidente déclarant être dûment habilitée à l'effet des présentes en vertu des statuts de la société, dont copie jointe en [Annexe 2]

Ci-après dénommée "**Le PRENEUR**",

D'AUTRE PART

Les soussignées de première et seconde part déclarant, chacune en ce qui la concerne, exactes les mentions précisées ci-dessus et pourront être ci-après dénommées collectivement "**Les PARTIES**" ou individuellement "**une PARTIE**".

**IL A ETE PREALABLEMENT
EXPOSE ET DECLARE CE QUI SUIT :**

Suivant acte authentique reçu par **Maître François TRUFFIER**, Notaire à SEILHAC (Corrèze), le **23 décembre 2002**, la **Commune de SEILHAC**, soussignée de première part, a donné à bail à **Monsieur Frédéric VIGNE** pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 01^{er} janvier 2002, les locaux sis Lac de Bournazel – 19700 SAINT-JAL (Corrèze) et désignés ci-après :

*« Un bâtiment à usage de café restaurant cadastré section AM N° 127 partie sur la commune de SAINT JAL,
La licence d'exploitation d'un débit de boissons à consommer sur place, de quatrième catégorie, dite Grande Licence « LICENCE IV ». »*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

019-211925508-2022120112005-2022-DE

A compter du 01^{er} janvier 2011, ledit bail s'est poursuivi par tacite prorogation.

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/12/2022

Affichage : 06/12/2022

Suivant acte authentique reçu par **Maître François TRUFFIER**, Notaire à SEILHAC (Corrèze), le **13 avril 2013**, la société **MALILO**, soussignée de seconde part, a acquis le fonds de commerce exploité et connu sous le nom « Bar de l'Elot » auprès de **Monsieur Harry TELCIDE**, ledit fonds de commerce comprenant le droit au bail sus-énoncé qui a ainsi été cédé à cette occasion.

Par acte de la SAS CJ-REC, Huissiers de justice associés à la résidence de TULLE, 1 Quai Gabriel Péri – 19000 TULLE (Corrèze), en date du **25 juin 2020**, la société **MALILO** a demandé le renouvellement du bail sus-énoncé.

Par acte d'Huissier, en date du **13 août 2020**, la **Commune de SEILHAC** a signifié son acceptation sur le principe au renouvellement sollicité sous réserve (i), qu'en application de l'article L. 145-11 du Code de commerce, le loyer mensuel soit porté à un montant de 700 € HT et (ii) que l'impôt foncier soit mis à la charge de la société **MALILO**.

Par acte d'Huissier, en date du **07 décembre 2020**, la société **MALILO** a signifié son refus aux conditions du renouvellement proposées aux termes de l'acte du 13 août 2020 à la **Commune de SEILHAC**.

Par courrier reçu le **11 mars 2021**, la **Commune de SEILHAC** a saisi la Commission Départementale de Conciliation compétente.

Ainsi qu'il résulte du Compte-rendu de la séance tenue le **11 juin 2021** de Commission Départementale de Conciliation, en [Annexe 3], la **Communes de SEILHAC** et la société **MALILO** se sont accordées sur un renouvellement sous réserve de diverses modifications, notamment que le loyer mensuel soit porté à la somme de 657,68 euros HT.

Les PARTIES déclarent ainsi que (i) s'étant mises d'accord sur les conditions et le prix et, (ii) ayant relevé que certaines charges et conditions du Bail expiré en fonction des dispositions nouvelles des articles L 145-1 et suivants du Code de commerce étaient susceptibles d'inapplicabilité, ont convenu d'établir le présent avenant à l'effet de constater le renouvellement du Bail commercial conclu le 23 décembre 2002 et ce dans les conditions ci-après stipulées.

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :
AVENANT CONSTATANT RENOUELEMENT DE BAIL

RENOUELEMENT DU BAIL

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail à loyer, en renouvellement du bail sus-énoncé, à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, au PRENEUR qui accepte, les locaux ci-dessus désignés.

Le renouvellement se fait aux clauses et conditions du bail initialement conclu, sous réserve des modifications énoncées dans le présent acte.

Les PARTIES conviennent que le bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives commençant à courir rétroactivement le **01^{er} juillet 2020** pour se terminer le **30 juin 2029**.

Conformément aux dispositions de la loi, le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale. Le BAILLEUR a la même faculté s'il entend invoquer les dispositions légales, afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière pour la durée du droit initial, ce droit lui revenant dans le cadre du bail éventuellement renouvelé.

La PARTIE qui voudra mettre fin au bail dans l'un ou l'autre des cas ci-dessus prévus devra donner congé à l'autre dans les conditions légales.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de **SEPT MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT DOUZE EUROS ET QUATORZE CENTIMES (7 892,14 €)**.

Les PARTIES ont convenu, à titre exceptionnel et intuitu personae, que compte tenu des difficultés inhérentes à la période de COVID-19, l'augmentation de loyer convenue dans le cadre du présent renouvellement et stipulée ci-dessus n'entrera en vigueur qu'à compter du **01^{er} JUILLET 2021**. De telle sorte qu'à compter du 01^{er} septembre 2021, le loyer mensuel du par le PRENEUR s'élèvera à la somme de 657,68 € HT.

Les conditions de paiement du loyer visées au Bail initial reste inchangées.

Le montant du loyer est soumis à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) au taux en vigueur et le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR, à chacun de ses règlements, ladite taxe ou les taxes qui lui seraient substituées ou ajoutées.

Indexation annuelle du loyer

Le loyer est fixé pour la première année à compter du renouvellement seulement. Les Parties conviennent expressément que le loyer fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera **pour la première fois le 01^{er} juillet 2022 et, à compter de cette date, automatiquement chaque année le 01^{er} juillet.**

Les Parties font le choix de fixer comme indice de référence l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indice de base retenu est le dernier publié au jour du renouvellement du Bail soit celui du 1^{er} trimestre 2020, valeur : 116,23.

L'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause d'échelle mobile sera l'indice du trimestre correspondant publié, pour la mise en œuvre de la première indexation en 2022, puis par le jeu de cette clause l'indice du trimestre correspondant chaque année suivante.

Retard dans la publication de l'indice

Si au 01^{er} juillet, date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, un des indices de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le Preneur.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officiels publiés par l'INSEE.

Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties négligeait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

Il est ici rappelé les dispositions de l'article L. 145-39 du Code de commerce :

"En outre, et par dérogation à l'article L. 145-38, si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la révision peut être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire. La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente."

CHARGES LOCATIVES

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, les présentes comportent l'inventaire précis et limitatif des charges locatives et impôts revenant à chacune des PARTIES, figurant en [Annexe 4].

Le BAILLEUR établira tous les ans un récapitulatif annuel de l'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances, qui inclura le décompte de régularisation des charges. Cet état récapitulatif sera adressé par le BAILLEUR au PRENEUR au plus tard le 30 septembre suivant l'année civile concernée.

INFORMATIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

Amiante et Diagnostic de Performance Energétique (DPE) :

Il est rappelé par les PARTIES que les diagnostics amiante et DPE ont été réalisés en fonction des dispositions en vigueur à la date du bail initial.

Etat des Risques et Pollutions

Le BAILLEUR déclare que les locaux entrent dans le champ d'application des articles L.125-5, L.125-7, R.125-23 à R.125-27 du Code de l'environnement relatifs aux aléas naturels, miniers ou technologiques, sismiques.

Le BAILLEUR remet au PRENEUR, qui le reconnaît, l'Etat des Risques et Pollutions, établi à la date des présentes et qui demeure annexé aux présentes [Annexe 5].

Renseignements concernant les travaux

Pour satisfaire aux exigences de l'article L. 145-40-2, alinéa 3 du Code de commerce, le bailleur a communiqué au preneur :

Accusé de réception en date du
019-211925508-20221201-D055-2022-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/12/2022
Affichage : 06/12/2022

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivant le renouvellement, assorti d'un budget prévisionnel ;
- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédant le renouvellement, précisant leur coût.

Ces documents se trouvent en [Annexe 6].

Le BAILLEUR s'engage à communiquer de nouveau un état prévisionnel et un état récapitulatif ayant le même objet dans les deux mois de chaque échéance triennale. Le PRENEUR pourra obtenir à sa demande la communication par le bailleur de tout document justifiant le montant des travaux.

AUTRES CONDITIONS

Toutes les autres clauses, charges et conditions du bail d'origine demeurent inchangées et valables sous réserve de leur conformité avec les textes légaux et réglementaires entrés en vigueur depuis le bail précédent et notamment la Loi n°2014-626 du 18 juin 2014 et son décret d'application du 3 novembre 2014.

FRAIS

Tous les frais et honoraires des présentes et ceux qui seront la suite ou la conséquence, seront supportés par moitié par chacune des parties qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, chacune en ce qui la concerne, en leurs sièges respectifs indiqués en tête du présent acte.

ANNEXES

Les documents ci-annexés, et dont la liste figure ci-après, forment un tout indivisible avec le présent acte.

Liste des annexes :

Annexe 1 – Délibération du Conseil Municipal de SEILHAC

Annexe 2 – Statuts SAS MALILO

Annexe 3 - Compte-rendu de séance du 11 juin 2021 de la Commission Départementale de Conciliation

Annexe 4 – Etat de répartition des charges entre les Parties

Annexe 5 – Etat des risques et Pollutions

Annexe 6 – Etat des travaux de l'art. L. 145-40-2, al. 3 du Code de commerce

Fait à

Le

En DEUX exemplaires originaux

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur Le BAILLEUR

Le PRENEUR

019-211925508-20221201-D055-2022-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/12/2022

Affichage : 06/12/2022

Projet 26.10.20201

Avenant de renouvellement Commune de SEILHAC & Société MALILO

La **Commune de SEILHAC**
Représentée par
Monsieur Marc GERAUDIE

La Société **MALILO**
Représentée par
Madame Marie-Christine MALATERRE

Projet

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

019-211925508-20221201-D055-2022-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/12/2022

Affichage : 06/12/2022

Annexe 1 – Délibération du Conseil Municipal de SEILHAC

Projet

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

019-211925508-20221201-D055-2022-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/12/2022

Affichage : 06/12/2022

Annexe 2 – Statuts SAS MALILO

Projet

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

019-211925508-20221201-D055-2022-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/12/2022

Affichage : 06/12/2022

Annexe 3 - Compte-rendu de séance 11 juin 2021 - Commission Départementale de Conciliation

Projet

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

019-211925508-20221201-D055-2022-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/12/2022

Affichage : 06/12/2022

Annexe 4 – Etat de répartition des charges entre les Parties

Conformément aux dispositions de l'article L. 145- 40- 2 du Code de commerce, un inventaire précis et limitatif des charges locatives et impôts revenant à chacune des PARTIES :

<u>CATEGORIE DE CHARGES</u>	A la charge du PRENEUR	A la charge du BAILLEUR
<u>Toutes les charges d'entretien des locaux loués</u>	X (sauf exceptions limitativement énumérées)	
<u>Et notamment, si elles sont applicables au cas présent :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> • Les frais de nettoyage, comprenant les salaires et charges du personnel de nettoyage et/ou les coûts des prestations d'entreprise de nettoyage 	X	
<ul style="list-style-type: none"> • Coût des entretiens des espaces verts et décorations végétales y compris l'arrosage et le remplacement des végétaux 	X	
<ul style="list-style-type: none"> • Coût de l'entretien et de réfection des voies aux alentours immédiat du bâtiment (parking non compris) 	X	
<ul style="list-style-type: none"> • Coût de l'électricité et de la consommation d'eau pour les parties communes intérieures et extérieures 	X	
<ul style="list-style-type: none"> • Les dépenses liées des gros travaux de l'article 606 du Code Civil, 		X
<ul style="list-style-type: none"> • Les dépenses d'entretien, de réparation et de fonctionnement, ainsi que ceux réalisés en vue de remédier à la vétusté des parties, installations et équipements communs . Il en est de même des coûts des contrôles et vérifications périodiques 	X	
<ul style="list-style-type: none"> • L'entretien, la maintenance et le renouvellement du mobilier extérieur (banc, abris, poubelles, candélabres...) 	X	
<ul style="list-style-type: none"> • Le ramassage et le traitement des déchets communs 	X	
<ul style="list-style-type: none"> • Le relamping 	X	
<ul style="list-style-type: none"> • Le coût de tous les contrats liés à la salubrité des lieux (désinsectisation, dératisation...) 	X	
<ul style="list-style-type: none"> • Les frais et coûts des contrats de maintenance des installations techniques dont bénéficie directement ou indirectement le Preneur (notamment ascenseur, monte-charge, nacelle...) 	X	
<ul style="list-style-type: none"> • Nettoyage des graphittis 	X	
<u>Toutes les consommations personnelles du Preneur (en ce compris celles payées directement par le Bailleur)</u>	X (sauf exceptions limitativement énumérées)	
<u>Et notamment, si elles sont applicables au cas présent :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> • Consommation d'eau 	X	

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

019-211925508-2022T201-D055-2022-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/12/2022

Affichage : 06/12/2022

• Consommation d'électricité	X	
• Consommations liées au chauffage	X	
• Consommations liées à la réfrigération	X	
• Consommations de télécommunication	X	
<u>Toutes les charges liées à la sécurité/sûreté des locaux loués</u>	X (sauf exceptions limitativement énumérées)	
<u>Et notamment, si elles sont applicables au cas présent :</u>		
• Les dépenses destinées à assurer la sécurité tant au regard des règlements publics qu'au regard des obligations découlant des contrats d'assurance ou d'autres nécessités (service d'incendie et service d'ordre), ou des accords intervenus avec la commune ou toute autre organisme habilité ou mandaté	X	
• Les frais de gardiennage et/ou de télésurveillance. Ces frais comprennent les salaires, les coûts des contrats de prestations de service et le matériel	X	
• Les honoraires des bureaux de contrôle, rapports annuels (parties communes et parties privatives)	X	
• Les dépenses relatives au sprinklage	X	
• Les dépenses relatives au désenfumage	X	
• Les dépenses liées à la prévention en ce compris la souscription des contrats	X	
• Les contrats d'entretien et de vérification des systèmes de sécurité	X	
• Les contrats d'entretien et de vérification des systèmes de protection incendie		X
<u>Toutes charges liées au fonctionnement des locaux loués</u>	X (sauf exceptions limitativement énumérées)	
<u>Et notamment, si elles sont applicables au cas présent :</u>		
• Les dépenses de rafraîchissement (climatisation, ventilation ...) et de chauffage des parties communes	X	
• Les dépenses de fluides pour l'ensemble des parties communes (eau, électricité, gaz, téléphone, wi-fi)	X	
• Les dépenses d'assainissement (comprenant curage des eaux usées, curage des eaux pluviales, vidange, nettoyage et bêche à eau, entretien des toitures et des chéneaux	X	
.....		
•		
<u>Tous impôts et taxes, présents et futurs afférents aux lieux</u>	X (sauf	

<u>loués (en ce compris, le cas échéant, la quote-part des parties communes)</u> <u>Et notamment, si elles sont applicables au cas présent :</u>	exceptions limitativement énumérées)	
<ul style="list-style-type: none"> • La taxe foncière afférente au local loué et aux parties communes, avec ses charges annexes (frais d'assiette, de recouvrement, etc...) et d'une manière générale tous impôts, taxes, et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement 		X
<ul style="list-style-type: none"> • La taxe d'enlèvement des ordures ménagères, 	X	
<ul style="list-style-type: none"> • Les charges de ville, de police et de voirie 	X	
<ul style="list-style-type: none"> • Les contributions personnelles et mobilières 	X	
<ul style="list-style-type: none"> • CET attachée à l'activité du Preneur 	X	
<ul style="list-style-type: none"> • Les impôts, taxes, contributions, redevances dont le Bailleur est le redevable légal à l'exception de ceux susvisés 		X
<u>Toutes mises aux normes de l'immeuble loué</u> <u>Et notamment, si elles sont applicables au cas présent :</u>	X (sauf exceptions limitativement énumérées)	
<ul style="list-style-type: none"> • Travaux de mise en conformité avec la réglementation des lieux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent, toutes mises aux normes imposées, par la législation, la réglementation, une administration, une autorité, un bureau de contrôle, les assureurs ou autres, qui ne relèvent pas des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil 		x
<ul style="list-style-type: none"> • Modification d'arrivée des branchements du Preneur, remplacement de ses compteurs ou de ses installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies concessionnaires d'eau, de gaz, d'électricité et de télécommunication 	X	
<u>Charges liées aux primes d'assurance des lieux loués</u> <u>Et notamment, si elles sont applicables au cas présent</u>	X (sauf exceptions limitativement énumérées)	
<ul style="list-style-type: none"> • Toutes les primes d'assurance (incendie, vol, dégâts des eaux et autres risques divers) souscrite par le Preneur pour garantir ses biens propres, mobiliers, matériels, aménagements, marchandises, ainsi que toutes autres primes d'assurances qui pourraient s'imposer au Preneur ou qu'il jugerait utile 	X	
<ul style="list-style-type: none"> • Toutes les primes d'assurance (incendie, explosions et 		

garanties annexes, responsabilité civile, recours des tiers et assurance annexes) souscrites par la copropriété et/ou par le Bailleur ou supportées par lui pour garantir l'immeuble	X	
<ul style="list-style-type: none">Assurances souscrites par le Bailleur dans le cadre de travaux réalisés par lui		X

Projet

Annexe 5 – Etat des risques et Pollutions

Projet

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

019-211925508-20221201-D055-2022-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/12/2022

Affichage : 06/12/2022

Annexe 6 – Etat des travaux de l’art. L. 145-40-2, al. 3 du Code de commerce

Etat des travaux sur trois ans et budget correspondant

Conformément à l’article L.145-40-2 du Code de commerce, le BAILLEUR communique au PRENEUR l’état récapitulatif et prévisionnel des travaux à 3 ans à date du renouvellement, ainsi que leur coût :

Travaux passés :

Travaux à venir :

Projet