



102078005

SG/EG/

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,
LE DIX SEPT JANVIER**

**A MERIGNAC (33700) 3 rue François Arago,
Maître Anne-Sophie ROBY, notaire au sein de la Société d'Exercice
Libéral à Responsabilité Limitée dénommée "SELARL Stéphane GARIBAL et
Éric LARIVIÈRE, Notaires Associés", titulaire d'un Office Notarial dont le siège
est à PESSAC,**

A reçu le présent acte contenant AVENANT DE BAIL COMMERCIAL.

ENTRE

La Société dénommée **PAROSA CASSADOTE**, Société par actions simplifiée
au capital de 3.000,00 €, dont le siège est à MERIGNAC (33700), 3 rue François
Arago, identifiée au SIREN sous le numéro 509932877 et immatriculée au Registre du
Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

Figurant ci-après sous la dénomination : le **"BAILLEUR"**, sans que cette
appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas de pluralité de bailleurs, y
compris les époux.

D'UNE PART

Monsieur Yoann Philippe Bernard **LEUROND**, gérant, demeurant à GUJAN-
MESTRAS (33470) 6 rue Jules Barat 24 Rés Grand Large.
Né à CHARTRES (28000) le 29 juillet 1989.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Gaétan Patrice Christophe **LARROZA**, gérant, demeurant à LE
TEICH (33470) 5 ter avenue de la gare.
Né à BEGLES (33130) le 14 novembre 1988.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Figurant ci-après sous la dénomination : le "**PRENEUR**" sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas de pluralité de preneurs, y compris les époux.

D'AUTRE PART

La Société dénommée **LE TERRIER DES MARAUDEURS**, Société à responsabilité limitée au capital de 2 000,00 €, dont le siège est à GUJAN-MESTRAS (33470), 92 B allée des Grands Champs, identifiée au SIREN sous le numéro 977 943 018 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

Figurant ci-après sous la dénomination : le "**NOUVEAU PRENEUR**" sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas de pluralité de preneurs, y compris les époux.

DE TROISIEME PART

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée PAROSA CASSADOTE est représentée à l'acte par Madame Elodie GARDÉ-ACHI, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Gerardo PARIENTE, aux termes d'une procuration authentique reçue par Maître Stéphane GARIBAL, notaire à PESSAC, le 23 novembre 2022.

Lequel Monsieur PARIENTE, agissant lui-même en qualité de Gérant de la société dénommée GEPAFI immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 790 127 609, ayant tous pouvoirs à cet effet en vertu des Statuts.

Laquelle société dénommée GEPAFI, elle-même Présidente de la société dénommée GROUPE CTI immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 790 304 745.

Laquelle société GROUPE CTI, elle-même Présidente de la société dénommée PAROSA CASSADOTE, BAILLEUR aux présentes.

- La Société dénommée LE TERRIER DES MARAUDEURS est représentée à l'acte par Monsieur Yoann LEUROND et Monsieur Gaetan LARROZA agissant en qualité cogérants de ladite société ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.

- Monsieur Yoann LEUROND est présent à l'acte.

- Monsieur Gaétan LARROZA est présent à l'acte.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

LESQUELS, préalablement à la conclusion de l'avenant au bail commercial régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

Les locaux ci-après désignés ont fait l'objet d'un bail commercial établi aux termes d'un acte reçu le 18 juillet 2023, par Maître Anne-Sophie ROBY, notaire à PESSAC (33600), consenti par la Société dénommée PAROSA CASSADOTE :

- au profit de Monsieur LEUROND et de Monsieur LARROZA
- pour une durée commençant à courir à compter de la réalisation des travaux par le bailleur et au plus tard le 22 décembre 2023.

- pour un usage exclusif de commerce de détail de tous types de produits, notamment, mais non exclusivement, le commerce de détail spécialisé d'habillement, de livres, de jouets, de goodies de collection et de tout autre article divers lié aux thèmes cinématographiques et artistiques ; ateliers créatifs et organisations de soirées à thèmes en lien ou non avec les produits vendus, librairie, coffee shop bar sans alcool, espace de détente, espace de réunion.

- moyennant un loyer annuel HC et HT de CINQUANTE-QUATRE MILLE EUROS (54 000,00 EUR), et une provision sur charges annuelles HT de SEPT MILLE DEUX CENTS EUROS (7 200,00 EUR),

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A BIGANOS (GIRONDE) 33380 11 Rue Louis Braille, Lieudit Moulin de la Cassadote,

Dans un bâtiment désigné "Ilot 1", les locaux en rez-de-chaussée d'une surface de **360 m²** SHON environ (**Ilot 2**), dont 300m² de surface de vente.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BO	119	MOULIN DE LA CASSADOTE	01 ha 29 a 16 ca

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Les parties sont convenues de modifier le bail.

CECI EXPOSE, il est passé à l'avenant de bail objet des présentes.

AVENANT DE BAIL

1/ Substitution du preneur :

Les conditions du bail initial ont été originellement arrêtées entre le BAILLEUR et Monsieur Yoann LEUROND et Gaétan LARROZA aux termes de l'acte susvisé, avec faculté de substitution.

Monsieur LEUROND et Monsieur LARROZA souhaitent substituer en tant que preneur dans tous ses droits dans le bail susvisé, la société LE TERRIER DES MARAUDEURS, ci-dessus plus amplement nommée, ce que le BAILLEUR accepte.

Le nouveau preneur est désormais la société LE TERRIER DES MARAUDEURS.

Il est précisé que toute somme versée notamment à titre de dépôt de garantie lors du bail originaire a fait l'objet d'un règlement direct entre les parties, ainsi déclaré.

2/ Article 29 – Durée :

Le paragraphe du bail initial est modifié comme suit :

Le bail consenti est accepté pour une durée de **neuf (9)** années entières et consécutives, ayant commencé à courir le 18 décembre 2023 pour se terminer le 17 décembre 2032.

3/ Article 33 - Indexation du loyer :

Le paragraphe du bail initial est modifié comme suit :

L'indice de départ est l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE du 2ème trimestre 2023 d'une valeur de **131,81**.

4/ Article 40 – Conditions suspensives :

Le preneur a obtenu l'autorisation d'aménagement d'un ERP en date du 03 octobre 2023.

Le justificatif est annexé aux présentes.

AUTRES CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL

Les parties précisent en outre que les autres charges et conditions contenues dans le bail initial sont maintenues sans aucune modification.

CERTIFICAT D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, chacune des parties élit domicile en son adresse indiquée en tête des présentes.

CONCLUSION DE L'AVENANT

Les parties déclarent que les stipulations de cet avenant ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent avenant et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

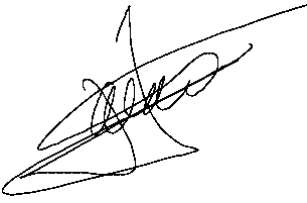
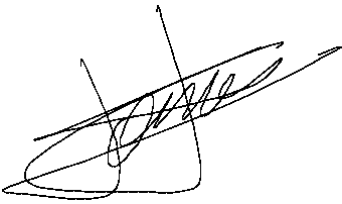
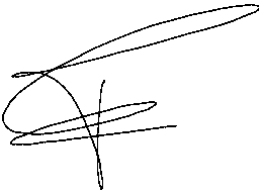
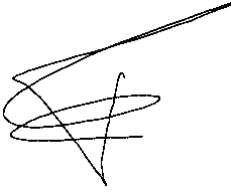
Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

Mme GARDE-ACHI Elodie représentant de la société dénommée PAROSA CASSADOTE a signé à MERIGNAC le 17 janvier 2024	
M. LARROZA Gaétan a signé à MERIGNAC le 17 janvier 2024	
M. LARROZA Gaétan représentant de la société dénommée LE TERRIER DES MARAUDEURS a signé à MERIGNAC le 17 janvier 2024	
M. LEUROND Yoann a signé à MERIGNAC le 17 janvier 2024	
M. LEUROND Yoann représentant de la société dénommée LE TERRIER DES MARAUDEURS a signé à MERIGNAC le 17 janvier 2024	

**et le notaire Me ROBY
ANNE SOPHIE a signé**

à MERIGNAC
L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE
LE DIX SEPT JANVIER

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, flowing 'C' shape followed by a vertical stroke that loops back to cross the 'C'.