Avenant renvoyé signé le 27-10-16 chez NAZARS.

AVENANT 1 AU BAIL PROFESSIONNEL CONCLU EN DATE DU 1er SEPTEMBRE 2007

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

-La Société SCI C&L,
société civile immobilière,
au capital de 1 524 euros,
dont le siège social est situé 30-31, Quai de la monnaie 33800 BORDEAUX,
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX,
sous le numéro 431 607 944,
représentée aux présentes par Madame Sophie COURRIAN et Monsieur Jean Philippe LANOIRE, en qualité de co-gérants,

Ci-après dénommée "Le Bailleur",

D'UNE PART,

ET :

-La Société LANOIRE ET COURRIAN,
société à responsabilité limitée,
au capital de 94 000 euros,
dont le siège social est situé 30-31, Quai de la Monnaie 33800 BORDEAUX,
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX,
sous le numéro 440 073 120,
représentée aux présentes par Madame Sophie COURRIAN et Monsieur Jean Philippe LANOIRE, en qualité de co-gérants,

Ci-après dénommé "Le Preneur",

D'AUTRE PART,

Il est préalablement rappelé et exposé ce qui suit :

- que les soussignés ont conclu en date du 1er septembre 2007 un bail professionnel portant sur les locaux situés 30-31, Quai de la Monnaie 33800 BORDEAUX,

- que ledit bail a été consenti pour une durée de 9 ans, du 1er septembre 2007 au 31 août 2016, moyennant un loyer mensuel de 2 100 € HT,

-qu'à défaut de délivrance d'un congé par le bailleur ou d'une demande de renouvellement par le preneur au terme du contrat, le bail s'est reconduit tacitement pour une nouvelle durée de 9 ans dans les mêmes conditions que celles prévues dans le bail initial,

-que le loyer devait faire l'objet d'une révision triennale proportionnellement aux variations de l'indice INSEE du cout de la construction et ce, à compter du 1er septembre 2010,

-que, dans les faits, des révisions de loyers ont bien eu lieu mais de façon ponctuelle et sans respecter les modalités et la périodicité fixées contractuellement et, qu'en conséquence, les soussignées ont convenu de changer le mode de révision triennale par un mode de révision annuelle,

-qu'à ce jour, après modifications successives, le loyer mensuel s'élève à DEUX MILLE TROIS CENT QUATRE VINGT SEIZE EUROS HORS TAXES (2 396 € HT),

-que ce loyer apparaît inférieur à la valeur locative du bien et aux prix pratiqués dans le voisinage actuellement pour de locaux similaires,

-qu'en outre, le bailleur a eu à supporter financièrement des travaux de rénovation sur l'immeuble objet de la location, travaux rendus nécessaires par la vétusté et par le souci de préserver l'esthétique de l'immeuble situé dans un secteur sauvegardé,

-qu'au regard de tous ces éléments, les soussignées ont convenu d'augmenter le loyer, de changer le mode de révision et de modifier, en conséquence, les articles « LOYER » et « REVISION DU LOYER » du bail initial dans les termes suivants, ce qui fait l'objet du présent avenant.

Ceci étant rappelé et exposé, il est convenu ce qui suit :

Les Parties décident de modifier les articles « LOYER » et « REVISION DU LOYER » du bail professionnel du 1er septembre 2007, à compter du 1er octobre 2016, qui sont désormais rédigés comme suit :

LOYER

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **TRENTE DEUX MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT SEIZE EUROS HORS TAXES (32 496 € HT)**, soit un loyer mensuel de **DEUX MILLE SEPT CENT HUIT EUROS HORS TAXES (2 708 € HT).**

Ce loyer sera majoré du montant de la taxe sur la valeur ajoutée au taux légal en vigueur.

Ledit loyer est payable d'avance, au plus tard le quinze de chaque mois au Bailleur ou à son mandataire, en leur domicile, ou tout autre endroit indiqué par eux.

Le reste de l'article est supprimé.

REVISION DU LOYER

Le loyer ci-dessus stipulé sera automatiquement **révisé chaque année**, le 1er septembre, en fonction de la variation de **l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)**, publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (I.N.S.E.E.).

L'indice de référence sera le dernier publié à la date de signature du présent avenant, soit celui du 2ème trimestre 2016 : 108,41.

Pour les révisions ultérieures, la révision du loyer se déterminera selon la formule suivante :

Loyer x $\frac{\text{nouvel indice de référence des loyers du trimestre concerné}}{\text{ancien indice de référence du même trimestre de la dernière révision de loyer}}$

Les articles ci-dessus modifiés annulent et remplacent à compter du 1er octobre 2016 les dispositions des articles « LOYER » et « REVISION DU LOYER » du bail initial, toutes les autres dispositions du bail d'origine du 1er septembre 2007 restant applicables.

Fait à BORDEAUX,
Le 30 septembre 2016.

Le Bailleur
Société SCI C&L

Sophie COURRIAN, Gérante

Jean Philippe LANOIRE, Gérant

Le Preneur
Société LANOIRE ET COURRIAN

Sophie COURRIAN, Gérante

Jean Philippe LANOIRE, Gérant