



**FLERS AGGLO**  
-  
**AUX DELICES DE LANDISACQ**

-  
**AVENANT n° 1**

-  
**Régularisation des parties**  
**Modification du loyer, de l'indice de révision**  
**A compter du 1<sup>er</sup> Juillet 2024**

LM

Entre,

**d'une part,**

FLERS AGGLO, représentée par Monsieur Yves GOASDOUE, Président, agissant en cette qualité en vertu d'une délibération [n° 2024-1228] en date du [10 octobre 2024] ,  
ci-après désignée « FLERS AGGLO » ,

et,

**d'autre part,**

Monsieur et Madame DELAUNAY, dont le siège social est 23 rue Principale – 61100 LANDISACQ,  
ci-après désigné « le preneur » ,

**IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :**

Monsieur et Madame Delaunay sont les exploitants de la Boulangerie Aux délices de Landisacq et sont locataires depuis 2011, auprès de Flers Agglo, qui exerce sa compétence Economie sur ce local et sur l'habitation annexe au-dessus.

Face à l'augmentation du loyer, des charges de l'énergie et des matières premières, Monsieur et Madame Delaunay ont interpellé Flers Agglo sur la nécessité de baisser leurs charges, et notamment le niveau de loyer.

Afin d'accompagner l'entreprise et éviter la fermeture de ce commerce, un accord de principe a ainsi été trouvé entre FLERS AGGLO et M. Mme DELAUNAY. Ce dernier consiste à leur accorder une baisse de loyer sur la partie commerciale de 150 € T.T.C mais de maintenir le montant du loyer actuel sur la partie logement.

Ainsi, il convient de mettre à jour le montant du loyer sur la partie du local commercial, de modifier l'indice de révision qui était indexé sur l'indice du coût de la construction (ICC) par l'indice des loyers commerciaux (ILC) et de modifier les parties du bail commercial. La date d'effet de cet avenant correspondra à la date du 1<sup>er</sup> Juillet 2024.

C'est l'objet du présent avenant.

**EN CONSEQUENCE IL EST CONVENU ENTRE LES PARTIES CE QUI SUIIT :**

**ARTICLE 1**

L'entête du bail commercial datant du 4 Juillet 2011 est rédigé comme suit :

« Entre,

*La Communauté de Communes de la Visance et du Noireau, présidée par Monsieur Thierry AUBIN, d'une part,*

*Et*

*Monsieur GARSAULT, d'autre part, »*

L'entête du bail commercial datant du 4 Juillet 2011 est modifié comme suit :

« Entre,

*FLERS AGGLO, représenté par Monsieur Yves GOASDOUE, d'une part,*

*Et*

*Monsieur et Madame DELAUNAY, d'autre part, »*

**ARTICLE 2**

Les deux premiers alinéas de l'article « Loyer » du bail commercial sont rédigés comme suit :

*« Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de sept cent quarante euros hors taxes (740,00 €) soit : huit cent quatre-vingt-cinq euros et quatre centimes (885,04 €) T.VA. incluse, correspondant à la valeur locative des lieux loués et se décomposant comme suit :*

- loyer commercial s'élevant à quatre cent cinquante euros (450.00 €) Hors Taxes soit cinq cent trente-huit euros et vingt centimes (538,20 € T.T.C.)*
- loyer logement s'élevant à trois cent quarante-six euros et quatre-vingt-quatre centimes (346,84 €) T.T.C. »*

Les deux premiers alinéas de l'article « Loyer » du bail commercial sont modifiés comme suit :

*« La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de :*

- loyer commercial s'élevant à cinq cent dix-neuf euros et quatre-vingt-huit centimes (519.88 €) Hors Taxes soit six cent vingt-trois euros et quatre-vingt-six centimes (623,86 € T.T.C.)*
- loyer logement s'élevant à 497,57 € T.T.C. »*

En conséquence, le montant du loyer dû pour la partie commerciale correspondra au montant du dernier loyer révisé payé le 1<sup>er</sup> Juillet 2024 soit 773,86 € T.T.C moins les 150 € de baisse accordée soit 623,86 € T.T.C. Le montant du loyer dû pour la partie commerciale correspondra au montant du dernier loyer révisé payé le 1<sup>er</sup> Juillet 2024 soit 497,57 € T.T.C.

### ARTICLE 3

L'article « Indexation » du bail commercial est rédigé comme suit :

*« De convention expresse, ce loyer sera réajusté automatiquement, sans mise en demeure préalable de part et d'autre, le premier juillet (1<sup>er</sup> juillet) de chaque année, en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction, publié par l'INSEE, l'indice pris pour base pour la fixation du loyer ci-dessus étant le dernier publié à la date des présentes. »*

*Si l'indice de référence n'était pas connu à la date de réajustement, le loyer continuerait à être servi sans changement, sauf à régulariser en plus ou moins avec effet rétroactif à la date de réajustement.*

*Si l'indice choisi cessait d'être publié ou ne pouvait être appliqué pour quelque cause que ce soit, le réajustement se ferait sur la base de l'indice de remplacement qui serait alors publié, avec application, le cas échéant, du coefficient de raccordement nécessaire. A défaut de publication d'indice de remplacement, celui-ci sera déterminé à l'amiable par les parties. A défaut d'accord entre elles, l'indice de remplacement sera déterminé par un arbitre choisi par les parties ou désigné, faute d'accord entre elles par le Président du Tribunal de Commerce compétent statuant en référé sur requête de la partie la plus diligente. Cet arbitre statuera comme amiable compositeur, en premier et dernier ressort, au moyen d'une sentence non susceptible d'opposition ou d'appel.*

*Conformément à l'article L.145-39 du Code du Commerce, la révision pourra être demandée chaque fois que, par le jeu de la présente clause, le loyer se trouvera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé, contractuellement ou par décision judiciaire. »*

L'article « Indexation » du bail commercial est modifié comme suit :

*« Le loyer sera révisé le premier juillet (1<sup>er</sup> Juillet) de chaque année selon l'indice des loyers commerciaux (ILC) mis en place par la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008 et le décret d'application du 4 novembre 2008. L'indice pris pour base sera celui du 1<sup>er</sup> trimestre de l'année 2011, l'indice de révision sera l'indice ILC du même trimestre de l'année de révision soit le 1<sup>er</sup> trimestre de chaque année.*

*Si l'indice de référence n'était pas connu à la date de réajustement, le loyer continuerait à être servi sans changement, sauf à régulariser en plus ou moins avec effet rétroactif à la date de réajustement.*

*Si l'indice choisi cessait d'être publié ou ne pouvait être appliqué pour quelque cause que ce soit, le réajustement se ferait sur la base de l'indice de remplacement qui serait alors publié, avec application, le cas échéant, du coefficient de raccordement nécessaire. A défaut de publication d'indice de remplacement, celui-ci sera déterminé à l'amiable par les parties. A défaut d'accord entre elles, l'indice de remplacement sera déterminé par un arbitre choisi par les parties ou désigné, faute d'accord entre elles par le Président du Tribunal de Commerce compétent statuant en référé sur requête de la partie la plus diligente. Cet arbitre statuera comme amiable compositeur, en premier et dernier ressort, au moyen d'une sentence non susceptible d'opposition ou d'appel.*

*Conformément à l'article L.145-39 du Code du Commerce, la révision pourra être demandée chaque fois que, par le jeu de la présente clause, le loyer se trouvera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé, contractuellement ou par décision judiciaire. »*

### ARTICLE 4

La date d'effet de cet avenant correspondra à la date du 1<sup>er</sup> Juillet 2024.

## **ARTICLE 5**

Les autres stipulations du bail commercial du 4 Juillet 2011, non modifiées par la présente, demeurent inchangées.

Fait à Flers, le ....., en 2 exemplaires originaux.

Le

Aux Délices de LANDISACQ,

M. et Mme DELAUNAY

Le

Le Président  
de FLERS AGGLO,

Yves GOASDOUE