

**AVENANT AU BAIL
COMMERCIAL EN DATE
DU 8 AVRIL 2010**

ENTRE LES SOUSSIGNES :



Ci-après dénommée « **LE BAILLEUR** »

D'UNE PART,

ET

La société **MONTELEONE**, société par actions simplifiée au capital de 97.491,21 €, dont le siège social est sis à Béziers (34500), avenue des Métiers d'Art, ZAC La Domitienne, immatriculée sous le numéro d'identification unique 306 553 876 RCS Béziers, représentée par Sébastien HOURS en sa qualité de Président,

Ci-après dénommée « **LE PRENEUR** »

D'AUTRE PART,

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

- A. Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 8 Avril 2010, le **BAILLEUR** a donné à bail, conformément aux articles L.145-1 à L.145-60 du Code de Commerce et aux articles non abrogés du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, à la société **MONTELEONE II**, qui l'a accepté, le local commercial ci-après désigné, sis à Lattes (34970) - Centre Commercial Le Solis, 189 chemin du Mas Rouge, d'une superficie approximative de 1200 m² (le « **Bail** »).

 1 

- B. Par l'effet d'une fusion absorption réalisée le 28 septembre 2012, le PRENEUR a absorbé la société MONTELEONE II et l'a subrogé dans l'intégralité de ses droits au titre du Bail.
- C. Les Parties ont souhaité modifier certaines conditions et modalités du Bail. A cet effet, elles ont décidé de conclure le présent avenant au Bail (l'« **Avenant au Bail** »).
- D. Il est précisé que la conclusion du présent Avenant au Bail s'inscrit dans le cadre d'une opération globale entre le BAILLEUR, la société DML, le PRENEUR et d'autres sociétés dans le périmètre du groupe de sociétés du PRENEUR, comprenant notamment la signature d'un contrat de cession de fonds de commerce entre la société DML et la société HOCO (la « **Cession du Fonds de Commerce** ») et de divers baux commerciaux portant sur des locaux attenant à ceux pour lesquels le présent bail commercial est consenti.
- E. Il est précisé également que, dans le cadre de ladite opération, les parties ont signé en date du 15 avril 2013, un avenant sous conditions suspensives, et que la présente constitue la réitération de cet avenant auquel il vient se substituer.

Article 1 – MODIFICATION DE LA SURFACE DU LOCAL DONNE A BAIL

Le Bail initial porte sur un local commercial (lot N°3) constitué d'un bâtiment clos, couvert, fermé, d'une surface SHON totale approximative de 1200 m² situé en rez-de-chaussée.

De l'accord exprès des Parties, la surface SHON du local loué est réduite de 1200 m² environ à 665 m² environ, selon le plan figurant en Annexe 1 du présent Avenant au Bail qui comporte toutes indications sur la nouvelle surface et la délimitation du local loué.

Il est précisé que l'autre partie du local, initialement louée au PRENEUR aux termes du Bail, fait l'objet d'un nouveau bail commercial consenti par le BAILLEUR à la société KERIA - société dans le périmètre du groupe de sociétés dont fait partie le PRENEUR - ce qui est reconnu et accepté par le PRENEUR.

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR à réaliser les travaux de séparation entre le local loué et le local mitoyen donné à bail par le BAILLEUR à la société KERIA. De l'accord exprès des Parties, lesdits travaux seront réalisés par le PRENEUR (et/ou la société KERIA, au choix du PRENEUR), conformément et dans les limites du plan figurant en Annexe 1 du présent Avenant au Bail, et selon descriptif de travaux figurant également en Annexe 1 et à procéder au dépôt des demandes d'autorisations administratives nécessaires. Le PRENEUR (et/ou la société KERIA, au choix du PRENEUR) assumera le coût intégral desdits travaux.

En outre, le BAILLEUR autorise le PRENEUR à réaliser, aux frais du PRENEUR, les travaux de création d'une sortie sur la façade opposée à l'entrée principale dans le magasin MONTELEONE, selon les prescriptions de la commission de sécurité du Préfet de l'Hérault du 13 juin 2013, dont copie de l'avis figure en annexe 2 des présentes. La porte réalisée sera similaire aux portes existantes.

F₂ h

Article 2 – MODIFICATION DU MONTANT DU LOYER

2.1 Montant du loyer du Bail initial

Le Bail initial a été conclu moyennant le paiement d'un loyer annuel fixé en principal à CENT SOIXANTE HUIT MILLE EUROS HORS TAXES (168 000 € HT) (le « **Loyer Initial** ») plus TVA à son taux en vigueur (article 10 du Bail), payable en douze termes égaux, les premiers de chaque mois et d'avance.

Le PRENEUR s'est en outre engagé à acquitter, en sus du loyer, les taxes, charges, impôts et prestations afférents au local loué, dont provision mensuelle, payable dans les mêmes conditions que le loyer, a été fixée par les Parties à DEUX MILLE EUROS (2000 €) aux termes de l'article 10 du Bail.

2.2 Montant du loyer actuel

En application de l'article 13 du Bail initial, le montant du Loyer Initial a été révisé en fonction de la variation à la hausse de l'indice du coût de la construction tel qu'il est établi par l'institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

Le montant actuel du loyer annuel révisé s'établit à la date de signature des présentes à CENT QUATRE VINGT QUATRE MILLE TROIS CENT TRENTE EUROS ET VINGT DEUX CENTS (184.330,22 €) HORS TAXES (le « **Loyer En Vigueur** ») plus TVA à son taux en vigueur.

2.3 Modification du montant du loyer du Bail et de la provision sur charges

Les Parties décident, d'un commun accord, de réduire le montant du Loyer En Vigueur afin de tenir compte de la réduction de la surface du local loué prévue aux termes de l'article 1 du présent Avenant au Bail, et de fixer le montant du loyer annuel du local loué à la moitié du montant du Loyer En Vigueur à la date des présentes, soit à QUATRE VINGT DOUZE MILLE CENT SOIXANTE CINQ EUROS ET ONZE CENTS (92.165,11 €) HORS TAXES plus TVA à son taux en vigueur (le « **Nouveau Loyer** »), ledit loyer sera celui pris en compte pour les besoins de la révision ou du renouvellement du bail.

Le montant de la provision mensuelle sur taxes, charges, impôts et prestations afférents au local loué est fixée à mille cent quarante et un euros et soixante-sept cents (1.141,67 €) HT plus TVA à son taux en vigueur et payable dans les mêmes conditions que le Nouveau Loyer.

Le montant du loyer et de la provision sur charges dus au titre du mois de juillet 2013 seront compensés sur les sommes dus par le BAILLEUR au titre du remboursement de la moitié du dépôt de garantie comme indiqué à l'article 2.6 du présent Avenant au Bail.

2.4 Fixation du montant du loyer du Bail renouvelé

Le pas de porte réglé par le PRENEUR au BAILLEUR lors de l'entrée en jouissance du PRENEUR dans le local loué, soit cent soixante-dix-neuf mille quatre cent euros (179.400 €) TTC, n'est pas réduit. Le montant du pas-de-porte demeure intégralement et définitivement acquis au BAILLEUR.

F

M

Par exception aux stipulations de l'article 8 du Bail initial, les Parties conviennent que ledit pas-de-porte ne constitue pas un supplément de loyer et ne sera pas, dès lors, pris en compte pour la fixation du montant du loyer du Bail lors de son renouvellement.

2.6 Remboursement partiel du dépôt de garantie

La moitié de la somme réglée par le PRENEUR au BAILLEUR à titre de dépôt de garantie lors de l'entrée en jouissance (telle que réactualisée le cas échéant), soit 24 000,00 euros, sera remboursée par le BAILLEUR au PRENEUR à la Date de Réalisation.

Les parties conviennent que le montant du loyer et de la provision sur charges du mois de juillet 2013 (soit 10.551,22 €) seront compensés sur le montant de ce remboursement. Le Bailleur remettra donc au Preneur, à la date d'entrée en jouissance un chèque d'un montant de 13.448,78 €.

Article 3 – PACTE DE PREFERENCE EN CAS DE MUTATION DU LOCAL LOUE

3.1 En cas de mutation (par tout moyen tel que le transfert, la transmission, la cession, l'apport ou la mise en société, la fusion, sans que cette liste ne soit exhaustive), à titre onéreux ou à titre gratuit (notamment par voie de donation), du local donné à bail, par le BAILLEUR, ce dernier devra notifier au PRENEUR par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier, un projet d'acte de cession mentionnant le prix, ses modalités de paiement, les éventuelles clauses et conditions de la cession projetée auxquelles les Parties devront se soumettre, et les nom et adresse de l'acquéreur.

Elle vaudra offre de vente au PRENEUR aux conditions qui y sont contenues.

Dans les trente (30) jours calendaires de la première présentation de cette notification, le PRENEUR pourra faire connaître dans les mêmes formes au BAILLEUR qu'il entend, en conséquence du droit de préférence que lui reconnaît le BAILLEUR, acquérir aux prix, clauses et conditions projetées.

Toutefois, le délai de trente (30) jours calendaires indiqué ci-dessus sera de plein droit prorogé, s'il court au cours du mois d'août, du nombre de jours pendant lesquels il aura couru audit mois d'août (exemple : notification faite le 20 Juillet, devant alors courir jusqu'au 19 Août ; le délai sera prorogé de 19 jours, soit jusqu'au 7 Septembre).

Le PRENEUR disposera alors d'un délai de quinze jours calendaires pour signer l'acte de vente, ce délai courant à compter de la première présentation au BAILLEUR de la notification du PRENEUR mentionnée à l'alinéa 3 du présent article.

Le Preneur pourra se substituer pour la signature de l'acte de vente, toute société entrant dans le Périmètre du Groupe de sociétés du PRENEUR, entendu comme l'ensemble constitué par :

- La société FIBA, SCA au capital social de 32 197 920 €, immatriculée au RCS de Grenoble sous le N° 430 425 702, ainsi que toute société qui pourrait être amenée à lui succéder par voie de fusion ou d'absorption,



- toutes les sociétés présentes ou à venir dont plus de la moitié du capital social et des droits de vote appartient à FIBA directement ou indirectement,
- toutes les sociétés présentes ou à venir qui détiennent plus de la moitié du capital social et des droits de vote de FIBA directement ou indirectement,

étant précisé que le PRENEUR resterait alors garant, conjointement, solidairement et indivisiblement avec la société le substituant, du respect de l'ensemble des obligations de cette dernière à l'égard du BAILLEUR.

3.2 De l'accord exprès des Parties, les stipulations de l'article 3.1 ci-dessus ne seront pas applicables en cas de mutation (par tout moyen tel que le transfert, la transmission, la cession, l'apport ou la mise en société, la fusion, sans que cette liste ne soit exhaustive), à titre onéreux ou à titre gratuit (notamment par voie de donation), du local donné à bail par le BAILLEUR au bénéfice de (i) toute société ou entité dont soixante-quinze pour cent du capital social et/ou des droits de vote seraient détenus par des membres de la famille de Monsieur [REDACTED] [REDACTED] jusqu'au 4^{ème} degré), ou de (ii) toute personne physique membre de la famille de Monsieur [REDACTED] [REDACTED] jusqu'au 4^{ème} degré).

Article 4 – ABSENCE D'EFFET NOVATOIRE DU PRESENT AVENANT AU BAIL

Il n'est apporté aucune novation aux droits et obligations des Parties, ni aucune autre dérogation ou modification au Bail initial que celles prévues aux termes des articles 1 à 3 ci-avant du présent Avenant au Bail. L'ensemble des stipulations du Bail initial non contraires aux stipulations des articles 1 à 3 ci-avant du présent Avenant au Bail continueront à s'appliquer comme par le passé.

Article 5 – PRISE D'EFFET DE L'AVENANT AU BAIL

Le présent Avenant au Bail entrera en vigueur et prendra effet le 1^{er} juillet 2013 (la « **Date de Réalisation** »).

Article 6 - FRAIS / ENREGISTREMENT

Les parties conviennent de ne pas soumettre le présent acte à la formalité d'enregistrement.

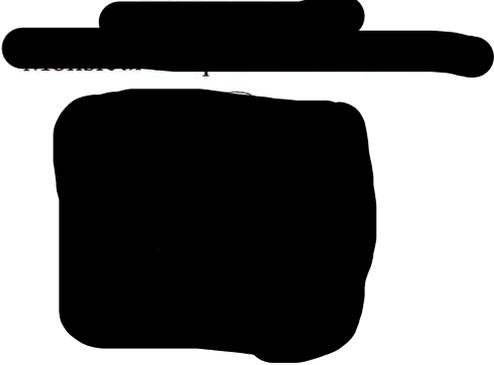
Les frais et honoraires de rédaction du présent Avenant au Bail sont supportés et réglés directement par le BAILLEUR. Néanmoins, à titre de contribution au paiement desdits honoraires, le PRENEUR s'est engagé à régler une somme forfaitaire de 1.000 € HT au BAILLEUR aux termes de l'article 7 de l'avenant au bail sous conditions suspensives conclu le 15 avril 2013. La moitié de cette somme, soit CINQ CENT (500) euros, a été réglée par le PRENEUR à la date de signature dudit avenant au bail sous conditions suspensives et considérée comme définitivement acquise. L'autre moitié de cette somme, soit CINQ CENT (500) euros, est réglée par le PRENEUR au BAILLEUR à la date de signature des présentes et considérée comme définitivement acquise au BAILLEUR.

F

h

Fait à Montpellier
Le 27 juin 2013
En 3 exemplaires.

BAILLEUR



PRENEUR

Société MONTELEONE
Monsieur Sébastien HOURS

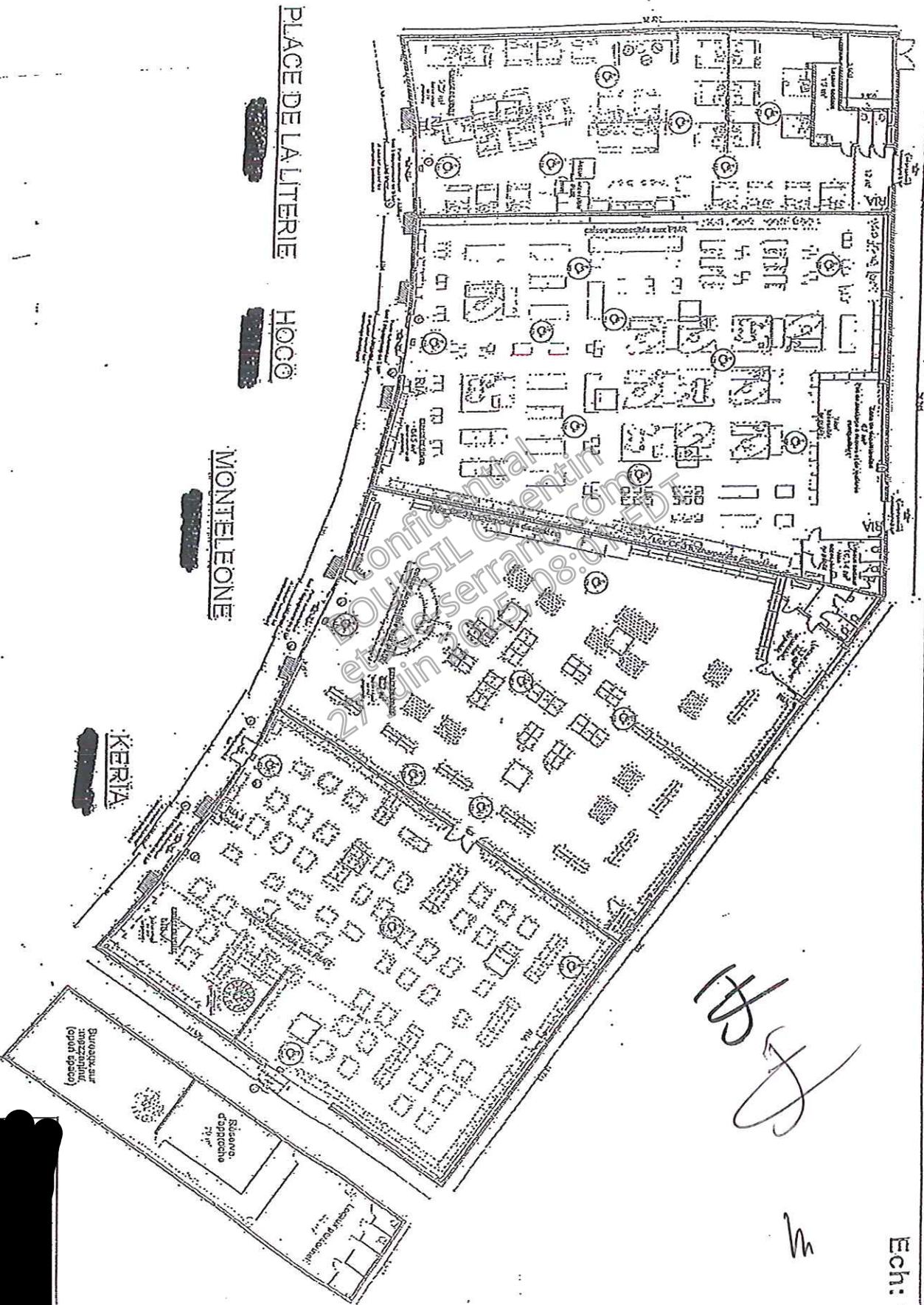
A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. Hours', is written over the typed name of the tenant (PRENEUR).

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:01 EDT

Autorisation de Travaux LATTES

PLAN D'AMENAGEMENT COMPLET 12-04-13

Ech: 1:250



PLACE DE LA LITERIE

HOCC

MONTELEONE

KERIA

Bureau sur
mezzanine
(open space)

Salotto
doppio
79 m²

Letto
12 m²

12

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:01 EDT