

COPIE

RENOUVELLEMENT BAIL COMMERCIAL [REDACTED] KERIA

10908201
NM/FP/

L'AN DEUX MILLE NEUF ,
LE DIX DÉCEMBRE

[REDACTED]

A reçu le présent acte contenant RENOUVELLEMENT DE BAIL
COMMERCIAL,

A LA REQUÊTE DE :

- "BAILLEUR" - :

[REDACTED]

- "PRENEUR" - :

La Société dénommée « KERIA », Société à conseil de surveillance et
directoire, au capital de 10.283.640 euros, dont le siège est à ECHIROLLES (38436),
4 Rue des Tropiques, identifiée au SIREN sous le numéro 324 904 267 et
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE.

Représentée par Monsieur Fabrice ROUSSET ayant tous pouvoirs à l'effet
des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs en date à ECHIROLLES du 23
novembre 2009, demeurée ci-annexée donnée par Madame Aurélie BARBE, agissant
elle-même en sa qualité de Présidente du Directoire de ladite société.

LESQUELS, préalablement au renouvellement de bail commercial régi par les
articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, ont exposé ce qui suit :

02
NP. [Signature]

EXPOSEI - Bail du 22 novembre 1991

Aux termes d'un acte reçu par Maître [REDACTED], notaire à CLERMONT-FERRAND, du 22 novembre 1991.

A donné à titre de bail commercial pour neuf entières et consécutives à compter du 1er octobre 1991 au profit de la société anonyme LAPEYRE SPORTS, société au capital de 300.000 Francs, dont le siège social est à AUBIERE, 2 avenue du Roussillon, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de CLERMONT-FERRAND, sous le numéro 856 200 993.

Les locaux ci-après désignés :

Commune d'AUBIERE :

Avenue du Roussillon :

- un bâtiment d'une surface au sol approximative de 1000 mètres carrés, comprenant surface de vente, bureaux, dépendances,
- terrain autour avec parking.

L'ensemble d'une contenance de 3000 mètres carrés environ.

Ce bail a été consenti et accepté sous diverses charges et conditions que le cessionnaire déclare bien connaître, et moyennant un loyer annuel hors taxe de deux cent trente mille francs payable par trimestre échu.

Une copie de cet acte est demeurée ci-annexée après mention.

II- CESSION DE DROIT AU BAIL LAPEYRE/ KERIA

Aux termes d'un acte reçu par [REDACTED], notaire à GRENOBLE, le 25 février 2000, dûment enregistré, la société LAPEYRE a cédé à la société KERIA tous ses droits pour le temps restant à courir au bail ci dessus énoncé et ce à compter du 25 février 2000.

II - RENOUELEMENT DE BAIL Du 25 février 2000

Aux termes d'un acte reçu par [REDACTED], notaire à CLERMONT-FERRAND, en date du 25 février 2000,

La SCI LA SAGNE a donné en renouvellement le bail précité pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1er mars 2000, pour se terminer le 28 février 2009.

Ce renouvellement de bail a été consenti et accepté moyennant un loyer annuel de trois cent mille francs (300.000,00 FR).

Ceci exposé, les "Bailleur" et "Preneur" ont convenu de renouveler le bail ainsi qu'il suit :

RENOUELEMENT DE BAILDESIGNATION

Les locaux sont actuellement désignés de la manière suivante:

Commune d'AUBIERE :

Sur une parcelle cadastrée savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
BI	106	RTE D ISSOIRE	00 ha 29 a 98 ca

2 Avenue du Roussillon :

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

Un bâtiment à usage commercial d'une superficie approximative de 1.027 Mètres carrés, composé de :

- surface de vente,
- réserves,
- sanitaires,
- terrain autour avec parking.

DUREE

Le présent renouvellement est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencera à courir rétroactivement, le 1er mars 2009 pour se terminer le 28 février 2018.

Conformément aux dispositions de l'article 3.1 du décret du 30 septembre 1953, le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délais de l'article 5 dudit décret et le BAILLEUR aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles 10, 13 et 15 du décret, afin de construire, 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.

CONDITIONS GENERALES - GARANTIES

Le présent renouvellement de bail a lieu sous les mêmes charges, garanties et conditions générales que le précédent bail énoncé en l'exposé qui précède :

« 1- ETAT DES LIEUX

Il prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir élever de réclamation contre le BAILLEUR ni remise en état.

Etant ici précisé qu'un état des lieux contradictoire a été dressé ce jour par Maître Odile FOURNIER, Huissier de Justice à CLERMONT-FERRAND.

2 - ENTRETIEN-REPARATION

Il assumera la charge de tous travaux, réparations de l'immeuble, et réparations locatives ou de menu entretien ; le BAILLEUR ne sera tenu que dans les termes relatés page 6 du bail de 1991.

Il les rendra à sa sortie en bon état de réparations, et conformes à l'état des lieux qui sera dressé contradictoirement entre les parties, aux frais du PRENEUR.

Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite, soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de son personnel ou clientèle.

Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet, y compris l'entretien des abords, nettoyage du ruisseau, mais également le changement de la devanture et des fermetures des lieux (volets, rideaux, stores), le tout devant être maintenu constamment en bon état de propreté.

3- GARNISSEMENT

Il garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

4- TRANSFORMATIONS

Il aura à sa charge toutes transformations et réparations nécessités par l'exercice de son activité et devra se conformer aux règlements en matière d'hygiène, de sécurité, de droit du travail, le tout à ses frais, sans que le bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

5- CHANGEMENT DE DISTRIBUTION

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and a vertical line on the right.

Il ne pourra faire dans les lieux, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, aucune démolition ni percement de murs ou de cloisons, ni changement de distribution.

En cas d'autorisation, ces travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR dont le honoraires seront à la charge du PRENEUR.

6- AMELIORATION

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques faits en cours de bail par le PRENEUR même avec l'autorisation du BAILLEUR seront, par voie d'accession, la propriété de ce dernier sans que le PRENEUR ne puisse lui réclamer une quelconque indemnité, à moins que le BAILLEUR ne préfère le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif aux frais du PRENEUR, ce qu'il pourra exiger même s'il a autorisé lesdits travaux.

7- Le PRENEUR souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstruction, surélévations et travaux quelconques, même de simples améliorations que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles ou convenables et qu'il ferait exécuter au cours du bail dans les locaux loués ou dans l'immeuble, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles que soient l'importance et la durée des travaux, même si la durée excédait quarante jours, pourvu que ces travaux soient poursuivis sans interruption sauf cas de force majeure.

8 - JOUISSANCE DES LIEUX

Le PRENEUR devra jouir des lieux en bon père de famille, se conformer strictement aux règlements et arrêtés de police, règlements sanitaires etc...

9- EXPLOITATION DU COMMERCE

Le PRENEUR devra l'assurer en conformité avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter ; la boutique devra être constamment ouverte et achalandée, sauf fermeture d'usage.

Il ne pourra apposer sur la façade de la boutique aucune affiche ni écriteau autre que l'enseigne portant son nom et la nature de son commerce, conformément à l'usage et sous son entière responsabilité.

10- IMPOTS ET CHARGES DIVERSES

Le PRENEUR devra acquitter exactement ses impôts, contributions et taxes personnels et en justifier à première réquisition au BAILLEUR notamment en fin de bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

Il remboursera au BAILLEUR en même temps que chaque terme de loyer, les taxes locatives et différentes prestations et fournitures que les propriétaires sont en droit de récupérer sur les locataires, notamment celles énumérées par l'article 38 de la loi du 1er septembre 1948, et si tel est le cas la taxe additionnelle au droit de bail.

11- ASSURANCES

Il devra faire assurer et tenir constamment assuré pendant le cours du bail, a une compagnie notoirement solvable, son mobilier, matériel et marchandises de son fonds de commerce ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins, dégâts des eaux et tous autres risques. Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du BAILLEURS.

12° - CESSION SOUS-LOCATION

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas, et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni sous- louer en tout ou partie les locaux loués, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, sauf toutefois dans le cas de cession de bail à son successeur dans son commerce.

Le PRENEUR restera solidaire avec son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution des conditions du bail et cette obligation de garantie s'étendra aux cessionnaires successifs, occupant ou non les lieux loués.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including "LP", "DL", and a large stylized signature.

Toute cession devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui ci-après fixé et devra être stipulé payable entre les mains du BAILLEUR. Elle devra être réalisée par acte notarié auquel le BAILLEUR sera appelé et dont une copie exécutoire lui sera remise sans frais pour lui.

13- VISITE DES LIEUX

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son représentant, architecte, ses entrepreneurs ou ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand le BAILLEUR le jugera à propos.

Dans les six mois qui précéderont sa sortie, il devra laisser visiter les lieux aux personnes qui se présenteront pour les louer .

14- REMISE DES CLES

Il rendra les clés des locaux au terme du bail ou au jour du déménagement si celui-ci le précédait, malgré tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clés ou leur acceptation par le propriétaire ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu selon la loi et les clauses du bail.

15- Si par cas fortuit l'immeuble devait être démoli ou déclaré insalubre ou détruit, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité.

16- Aucun fait de tolérance de la part du BAILLEUR quelle qu'en soit la durée, en pourra créer un droit en faveur du PRENEUR, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au preneur en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et écrit du bailleur. »

LOYER

Le renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de SOIXANTE ET ONZE MILLE DEUX CENT TRENTE SEPT EUROS ET QUATRE CENTS (71.237,04 EUR).

Ce loyer est payable par trimestre civil et d'avance en quatre termes égaux.

REVISION DU LOYER

La révision du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-33 et suivants du Code de commerce.

INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante d'indexer le loyer sur l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir par période triennale les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera triennalement à la date anniversaire des présentes. Le nouveau montant sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

- 1°) Le montant du loyer initial ;
- 2°) L'indice ayant servi à établir ce montant ;
- 3°) Et le dernier indice connu au mois anniversaire précédant immédiatement

l'indexation.

Il est précisé, à cet égard, que le montant initial du loyer ci-dessus fixé à l'article loyer a été déterminé en prenant pour base l'indice du 3ème trimestre de 2008, qui s'est élevé à 1594.

L'application de cette clause d'indexation se fera à l'initiative du "Baillieur" dès la publication de l'indice.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du bien objet des présentes, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le "Preneur" de l'un quelconque de ses engagements ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le "Bailleur", le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une mise en demeure délivrée par acte extra-judiciaire au "Preneur" de régulariser sa situation et contenant déclaration par le "Bailleur" d'user du bénéfice de la présente clause. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail constitueront pour tous les ayants causes et pour toutes les personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de décès du "Preneur" avant la fin du présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, et pour l'exécution prescrite par l'article 877 du Code civil le coût des significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au "Bailleur" seront supportés par le "Preneur" qui s'y oblige.

Le "Preneur" ou ses ayants-droit devront, en outre, rembourser au "Bailleur" les frais des actes extra-judiciaires et autres frais de justice motivés par des infractions du fait du "Preneur" aux clauses et conditions des présentes, s'il y a lieu.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile savoir :

- Le "Bailleur", en son domicile.
- Le "Preneur", en son domicile.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

DL
UP *[Signature]*

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

PLANS DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Il n'existe pas, à ce jour, ni plan de prévention des risques technologiques ni plan de prévention des risques naturels prévisibles applicables aux présentes.

ZONE DE SISMICITE

Il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité Ib et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date de ce jour est demeuré ci-joint et annexé après mention.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maîtres Michel DALLOUBEIX et Nicolas MARTIN, Notaires associés à CLERMONT-FERRAND (Puy-de-Dôme), 35, rue Gonod. Téléphone : 04.73.29.21.21 Télécopie : 04.73.29.30.50 Courriel :dalloubeix-martin@notaires.fr . Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

DROIT DE PREFERENCE

1°) Exceptions au droit de préférence

Le présent droit de préférence ne jouera pas :

- en cas d'échange ou d'apport en société à une Société dont le BAILLEUR ou les associés de la société bailleuse détiendrait la majorité des parts.

(Handwritten signatures and initials)

- en cas de vente de tout ou partie de cet immeuble par le BAILLEUR à l'un des conjoints des associés de la société bailleresse, ou encore à des descendants de l'un des associés de la société bailleresse ou encore à toute personne morale ou l'un des associés de la société bailleresse, conjoints de l'un des associés de la société bailleresse ou descendants de l'un des associés de la société bailleresse seraient associés même minoritairement.

Le bénéficiaire des exceptions ci-dessus devra être informé par le bailleur du pacte de préférence qu'il devra respecter une fois devenu lui-même propriétaire, étant tenu solidairement d'exécuter l'obligation résultant des présentes.

2°) Pacte de préférence souscrit par le BAILLEUR en faveur du LOCATAIRE hors cas concernés par le 1°) Exceptions au Droit de préférence

Le BAILLEUR prend l'engagement pour la durée du bail et de ses renouvellements, pour le cas où il se déciderait à vendre l'immeuble ci-dessus désigné, même par fractions, de gré à gré ou aux enchères publiques, qu'il ait ou non reçu des offres de tiers, de faire connaître à la Société KERIA, le prix demandé ou offert, ainsi que les modalités de paiement et toutes autres conditions auxquelles il serait disposé à traiter.

A ces prix, modalités de paiement et conditions indivisément convenues avec le tiers, il s'engage à donner la préférence sur tout autre amateur, à la Société KERIA ou toute autre Société du Groupe.

Modalités d'exercice du droit de préférence :

Dans l'hypothèse où le BAILLEUR se déciderait à vendre l'immeuble ci-dessus désigné, en totalité, ou par fractions, il notifiera à la Société KERIA, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à son domicile, le prix, les modalités de paiement et les conditions auxquels il est disposé à traiter.

A compter de la date de l'avis de réception, la Société KERIA disposera alors d'un délai franc d'1 mois pour faire connaître, également par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au domicile du BAILLEUR son intention de faire usage de son droit de préférence. Passé ce délai sans manifestation de sa part, la Société KERIA sera définitivement déchu de ce droit, si la vente intervient aux conditions notifiées. Dans le cas contraire le BAILLEUR devra purger à nouveau le pacte de préférence selon les modalités ci-dessus définies.

DONT ACTE sur huit pages.

Comprenant

- renvoi approuvé : ◦
- barre tirée dans des blancs : ◦
- blanc bâtonné : ◦
- ligne entière rayée : ◦
- chiffre rayé nul : ◦
- mot nul : ◦

Paraphes

[Handwritten signatures and initials: a stylized 'F', 'OR', 'LP', and a long diagonal line]

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

BAILLEUR	
PRENEUR LOCATAIRE	
NOTAIRE	