

**AVENANT DE RENOUVELLEMENT
DU BAIL COMMERCIAL DU 9 JUIN 2008**

ENTRE LES SOUSSIGNEES



Ci-après désignée « Le Bailleur »

ET

La Société **KERIA**, SA à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 10 283 640 €, ayant son siège social à ECHIROLLES (38436) Parc Sud Galaxie, 4 Rue des Tropiques, immatriculée au RCS de GRENOBLE sous le n° 324 904 267,

Représentée par Monsieur Sébastien Hours, Directeur Général, dûment représenté par Monsieur Fabrice ROUSSET, Directeur Développement, au vu de la procuration en date du ~~xx/xx/xxxx~~ 23/10/2018

Ci-après désignée « Le Preneur »

Ci-après désignées ensemble les « Parties » ou séparément « la Partie »

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIT

Les Parties ont signé par acte authentique devant Maître [redacted] notaire à Concarneau (Finistère) un bail commercial en date du 9 Juin 2008, concernant un local commercial, situé dans un ensemble immobilier à QUIMPER (29), 28 Avenue de Gourvily, dont le Preneur n'est pas le seul occupant et constitué au rez-de-chaussée du bâtiment, d'une surface de 750 m² environ, et à l'étage d'une surface de 420 m². (ci-après le Bail)

Le Bail a été conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives, à compter du 9 juin 2008, pour se terminer le 8 juin 2017.

Les Parties ont signé un avenant au Bail en date du 18 juillet 2013 permettant d'acter une baisse de loyer consentie par le Bailleur suite à la demande du Preneur au vu d'un contexte économique difficile (ci-après l'Avenant n°1).

Le Bail tel que modifié par l'Avenant n°1 s'est tacitement reconduit depuis le 9 juin 2017.

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

Par courrier en date du 20 juin 2018, le Preneur a adressé au Bailleur une demande de renouvellement du Bail à compter du 1^{er} juillet 2018 pour une durée de 9 années moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de 88.000€HT/HC, aux charges et conditions convenues dans le Bail et son Avenant n°1, sous réserve de l'adaptation des clauses devant être modifiées suite à l'entrée en vigueur de la Loi Pinel.

Le Bailleur ayant accepté le renouvellement du Bail, les Parties sont donc convenues des termes du présent avenant de renouvellement de bail commercial (Le Renouvellement).

LES PARTIES SONT ENSUITE CONVENUES DE CE QUI SUIT

ARTICLE 1 : RENOUELEMENT DU BAIL

Les Parties conviennent de renouveler le Bail signé en date du 9 juillet 2008, modifié par un avenant n°1 en date du 18 juillet 2013, pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter du 1^{er} juillet 2018.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale dans les formes et délais prescrits par l'article L.145-9 du code de commerce.

Le congé du Preneur devra être signifié par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le BAILLEUR pourra donner congé à l'expiration de chaque période triennale, par acte extra judiciaire et au moins six mois à l'avance afin de construire, reconstruire, surélever l'immeuble existant ou exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

ARTICLE 2 : LOYER

Le présent Renouvellement est consenti et accepté moyennant un loyer annuel initial de QUATRE VINGT HUIT MILLE EUROS HORS TAXES ET HORS CHARGES (88.000,00 € HT/HC) exigible à compter du 1^{er} juillet 2018.

Le loyer sera payable au Bailleur trimestriellement et d'avance le premier de chaque trimestre.

Audit loyer s'ajoutera, à la charge du Preneur, la TVA au taux en vigueur.

ARTICLE 3 : INDEXATION ANNUELLE DU LOYER

Les Parties conviennent expressément de modifier l'article « Indexation annuelle du loyer » du Bail, modifié par l'Avenant n°1, comme suit :

Le loyer du Renouvellement sera indexé de plein droit chaque année, à la date anniversaire du Renouvellement, en fonction de la variation en plus ou en moins de l'indice des loyers commerciaux (ILC) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et ceci de plein droit, sans formalité, demande ou mise en demeure.

rh



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

Le calcul de cette indexation se fera sur la base du rapport entre :

- **pour la première indexation :**
 - dernier indice paru au journal officiel à la date de la prise d'effet du Renouvellement , soit celui du **1er trimestre 2018 s'élevant à 111.87** (indice de base)
 -
 - qui sera comparé à l'indice du même trimestre publié au cours de l'année prévue pour l'indexation (indice de comparaison).

- **pour les indexations suivantes :**
 - le précédent indice de comparaison (indice de référence).
 - et l'indice du même trimestre de l'année suivante (nouvel indice de comparaison)

A titre de condition essentielle et déterminante, il est convenu entre les Parties que la présente indexation ne pourra en aucun cas conduire à une augmentation du loyer annuel hors taxes et hors charges supérieure à 2,5% par an, quand bien même l'augmentation annuelle de l'indice ILC serait supérieure à 2,5%.

Si pour une cause quelconque un loyer trimestriel ne pouvait être réajusté à une date d'échéance en raison d'allongement ou de retard dans la publication des indices, le Preneur paierait au Bailleur pour cette échéance un loyer égal au dernier loyer payé, qui revêtira alors un caractère provisoire. Le rajustement et le règlement de toute différence devront intervenir dès qu'aura été calculé le montant définitif de l'indexation.

Au cas où pour quelque raison que ce soit, l'indexation prévue au présent article ne pourrait plus s'appliquer en tout ou partie (par exemple en raison de sa contrariété à une mesure législative ou réglementaire ou à une solution jurisprudentielle, ou en raison de la cessation de publication de l'indice) les Parties conviennent de lui substituer une nouvelle formule d'indexation conforme aux prescriptions de la loi et aussi proche que possible des conditions fixées ci-dessus. »

ARTICLE 4 : CAUTION BANCAIRE

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant dans le cadre du présent Renouvellement, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur dans le mois suivant la signature des présentes un cautionnement bancaire auprès de la banque Populaire, pour un montant égal à VINGT DEUX MILLE EUROS (22.000,00 €).

Ce cautionnement devra être souscrit pour toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements par tacite reconduction.

ML



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

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS LOI PINEL

Les Parties conviennent d'appliquer les dispositions issues de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014, dite « Loi Pinel » et de son décret n° 2014-1317, au présent Renouvellement. Il est notamment expressément convenu entre les Parties que le Preneur ne sera pas tenu des travaux prévus à l'article R145-35 du code de commerce qui resteront à la charge du Bailleur.

ARTICLE 6 : SOUS LOCATION – LOCATION GERANCE

Le Preneur pourra donner tout ou partie des locaux en location-gérance, et sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur. Toutefois, le Preneur s'engage à en informer le Bailleur par écrit et par avance dans un délai d'une semaine. Il est ici précisé que les location-gérance et sous-location ci-dessus visées, sont autorisées uniquement au profit de sociétés affiliées au groupe KERIA, à savoir toute société pour laquelle la société FIBA, SA au capital social de 31 725 024 €, immatriculée au RCS de Grenoble sous le N° 430 425 702 (i) détient plus de la moitié du capital au sens de l'article L233-1 du code de commerce, (ii) détient une participation au sens de l'article L233-2 du code de commerce, (iii) ou exerce le contrôle au sens des articles L233-3 et L233-4 du code de commerce. Cette autorisation vaut également pour toute société ou personne physique qui serait titulaire d'un contrat de licence de marque avec une des sociétés du Groupe KERIA.

ARTICLE 7 : DIAGNOSTICS TECHNIQUES

-Etat des risques naturels et technologiques

Le Bailleur remet au Preneur, qui le reconnaît, un Etat des Risques Naturels et Technologiques du périmètre dans lequel sont situés les locaux, établi conformément aux dispositions des articles L.125-5 et R.125-23 et suivants du Code de l'Environnement. Ce document est annexé au présent Renouvellement.

Le Bailleur déclare que les locaux loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L.125-2 du Code des Assurances) ou technologiques (article L.125-8 du Code des Assurances), et ce depuis qu'il en est propriétaire.

-Amiante

Le Preneur reconnaît avoir reçu, préalablement à ce jour, le dossier technique amiante établi à l'initiative du Bailleur conformément aux lois et règlements en vigueur à la date de conclusion du Renouvellement et déclare avoir pris connaissance de son contenu. Une copie de la fiche récapitulative figure en annexe du présent Renouvellement. »

-Diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique établi conformément à l'article L.134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation a été présenté au Preneur avant la conclusion du Renouvellement et restera annexé au présent acte.

TH



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

ARTICLE 8 : ETAT DES LIEUX

Les Parties conviennent d'effectuer un état des lieux, au plus tard dans les TROIS (3) mois à compter de la prise d'effet du présent Renouvellement. Cet état des lieux sera effectué par les Parties en présence d'un huissier de Justice, à l'initiative du Bailleur et sera considéré comme faisant partie intégrante des présentes.

Les frais consécutifs à la réalisation de cet état des lieux seront supportés pour moitié par le Bailleur et le Preneur.

Dans l'hypothèse où aucun état des lieux ne serait réalisé, les Parties conviennent que les locaux devront être considérés comme étant en bon état d'entretien et de réparation.

ARTICLE 9 : DISPOSITIONS NON MODIFIEES

Toutes les autres dispositions du Bail et de son Avenant n°1 non modifiées par le présent Renouvellement restent inchangées. En cas de contradiction entre les dispositions du Bail, de son Avenant n°1 et/ou de ses annexes avec le présent Renouvellement, celles du présent Renouvellement prévaudront.

Le Renouvellement entre en vigueur à compter du 1^{er} juillet 2018.

Fait en deux exemplaires à Plein, le 23/10/2018

LE BAILLEUR



LE PRENEUR



BOUKSIL Quentin
etude-seil@no.com
27 juin 2025, 08:01 EDT

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