

AVENANT AU BAIL n°3

ENTRE LES SOUSSIGNE (E) S

Ci-après désigné(e) dans tous les actes à suivre sous les termes "Le Bailleur",

D'une part,

ET

2°) la Société LAURIE LUMIERES, Société par Actions Simplifiée au Capital de 5 388 864 €, dont le Siège Social est à ECHIROLLES (38130) 4, rue des Tropiques, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grenoble sous le numéro 325 635 266.

Représentée par Madame Aurélie HOURS, Présidente.

Ci-après désigné(es) dans tous les actes à suivre sous les termes "Le Preneur".

D'autre part,

PREALABLEMENT A L'AVENANT AU BAIL FAISANT L'OBJET DES PRESENTES, IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

EXPOSE :

[REDACTED] OUCHAN aux droits de laquelle se tient la Société IMMOGCOM LAC
[REDACTED] donne à bail à loyer commercial au Preneur les lieux ci-après désignés:

- un local à usage commercial, d'une surface de 1000 m² environ, situé dans la zone d'activités Aliénor d'Aquitaine- 12, Boulevard Aliénor d'Aquitaine à BORDEAUX LAC (33300) et correspondant au lot n° 806.

Ledit bail a été consenti et accepté, pour une durée de neuf années, ayant commencé à courir à compter du 1^{er} septembre 1993; suivant avenant n°1 en date du 10 octobre 2002, le bail a été renouvelé pour une durée de 9 ans à partir du 15 octobre 2002.

FL

Par acte extrajudiciaire en date du 2 avril 2012, le Preneur a fait la demande de renouvellement de son bail moyennant un loyer annuel de 140 000 euros hors taxes ; à défaut de précision concernant la date de renouvellement du bail, le Preneur a entendu se prévaloir de l'article L145-12 du Code de Commerce, en application duquel, le bail de renouvellement prend effet le 1^{er} jour du trimestre civil qui suit la demande de renouvellement.

Par acte extra judiciaire en date du 29 juin 2012, le Bailleur a déclaré consentir au principe du renouvellement à compter du 31 décembre 2012 pour une durée de neuf ans aux mêmes clauses et conditions que celles du bail échu.

Suivant avenant au bail n°2 en date du 24 janvier 2013, pour faire suite à la demande expresse du Preneur, le Bailleur a autorisé le Preneur à procéder à la réduction de la surface locative de 250 m² environ par édification d'un mur séparatif ; cette construction devant être effectuée sans aucun frais pour le Bailleur et sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble (ou du spécialiste dûment mandaté par le Bailleur) dont les honoraires seront pris en charge par le Bailleur; le Preneur pouvant faire appel aux entreprises de son choix, de telle sorte qu'il n'ait pas à assumer de surcoûts du fait d'entreprises imposées par le Bailleur.

Sous réserve de l'obtention préalable des autorisations administratives, les travaux de réduction de la surface locative pourront être entrepris le 1^{er} janvier 2013 au plus tôt et être terminés le 1^{er} juin 2013 au plus tard ; l'avenant prévoyant un délai supplémentaire de deux mois pour l'instruction des demandes d'autorisations administratives, la date de réception des travaux a été prorogée jusqu'au 1^{er} août 2013.

Le Bailleur a autorisé la diminution de la surface du local sous la condition suspensive de la signature d'une promesse de bail sous condition suspensive de la réalisation des travaux, a effet du 1^{er} juin 2013 au plus tard, au profit de la Société [REDACTED] sur la surface résiduelle, constituée en local mitoyen par la construction du mur séparatif effectuée par le Preneur au présent bail.

Cette promesse de bail sous condition suspensive de la réalisation préalable des travaux de division a été signée au profit de la Société [REDACTED] le 11 février 2013.

Les parties ont convenu de constater par avenant, à établir à la date de réception des travaux séparatifs, le renouvellement du bail à compter du 1^{er} juillet 2012, la nouvelle surface locative, le montant du loyer annuel et les modalités d'indexation, le montant du dépôt de garantie, l'assiette de calcul des charges locatives.

La réception des travaux a été constatée par exploit d'huissier diligenté par la Société LAURIE LUMIERES, en date du 24 juin 2013.

CECI EXPOSE, IL A ETE FAIT DIT ET CONVENU CE QUI SUIT :

Conformément aux dispositions de l'avenant n°2 en date du 24 janvier 2013, le bail est renouvelé, rétroactivement pour une durée de neuf années entières et consécutives, commençant à courir à compter du 1^{er} juillet 2012,

A compter de la réception des travaux constatée le 24 juin 2013, la surface locative s'établit à 742,089 m² environ, telle qu'indiquée sur le procès-verbal de réception du 24 juin 2013 joint en annexe des présentes. Le Preneur renonce expressément à tous droits sur la surface délaissée, à compter de la réception des travaux le 24 juin 2013.

Le loyer annuel est de 130 000 euros hors taxes sans actualisation à compter de la date de réception de la nouvelle surface locative le 24 juin 2013. Ce loyer constitue le nouveau loyer de base, à compter de la date de prise d'effet de l'avenant n°3.

Ce loyer sera indexé pour la première fois le 24 juin 2014, puis annuellement, à la date anniversaire de la réception des travaux de division de la surface locative, dans les conditions de l'article 23 qui suit :

L'article 23 du bail signé en date du 10 janvier 1994 est remplacé par :

23) MODE DE CALCUL DES INDEXATIONS SUCCESSIVES

23 A- Le loyer fixe ou minimum garanti après actualisation sera automatiquement indexé chaque année à la date anniversaire de la réception des travaux de division, en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux publié par l'I.N.S.E.E. Pour la première révision, qui interviendra le 24 juin 2014 (date anniversaire de la réception des travaux de division), le calcul sera donc :

L. B. X I.L.C. dernier indice publié à la première date anniversaire de la réception des travaux
de division
(Indice de révision)

I.L.C. dernier indice publié à la date de réception des travaux de division (indice de base) : soit
4 T 2012 : 108.34

Pour les années ultérieures :

L.R. X I.L.C.
Dernier indice publié à la date anniversaire de la réception des travaux de division

Dernier indice de révision

L.B. = Loyer de base

L.R. = Loyer à réviser

I.L.C. = Indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE

23 B - Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, sans être remplacé légalement ou réglementairement par un autre indice, il lui serait substitué l'indice INSEE du coût de la construction ou, à défaut de pouvoir l'appliquer pour quelle que cause que ce soit, le ou les indices les plus voisins déterminés par un expert mandataire commun des parties, désigné d'un commun accord entre elles ou, à défaut par ordonnance du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble, saisi sur requête de la partie la plus diligente.

23 C - Le Preneur reconnaît expressément que la présente clause d'indexation constitue une des conditions essentielles et déterminantes du présent bail et sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu en raison de la longue durée et que les paramètres choisis sont en relation directe tant avec l'objet du contrat qui concerne la location de locaux en cours d'édification qu'avec l'activité de la société bailleusesse.

Le dépôt de garantie, calculé pour être toujours égal à un terme de loyer, s'établit à 10 833,33€ hors taxes et non taxables ; le Bailleur détenant un dépôt de garantie de 33 595.22€, le solde de 22 761,89€ est remboursé au Preneur à la signature des présentes.

Aucune autre modification ne sera apportée au bail du 10 janvier 1994, modifié par les avenants n°1 du 10 octobre 2002 et n° 2 en date du 24 janvier 2013.

Fait à CROIX

En triple exemplaire le 24 septembre 2013

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

(FAIRE PRECEDER LES SIGNATURES DE LA MENTION "LU ET APPROUVE")

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

PROCES VERBAL DE LIVRAISON DU LOCAL

Date de livraison : 24/06/2013 Centre Commercial : Bordeaux LAC
Enseigne : Laurie lumière Local n°

Structure, maçonnerie gros œuvre : Surface SKON/SKOB :
742,089 m²

Attente VMC :

Attente Eaux Usées :

Attente arrivée eau et compteur :

Attente arrivée électrique et terre :

Attente téléphone :

Sprinklers :

Détection incendie :

Attentes chauffage et refroidissement :

Autres remarques :

Cellule supérieure à 300 m²

Cellule neuve

Câble coupure sono : Chevêtre et crosse :

Sortie de secours : Attente extraction :

Désenfumage :

Attente RIA :

Pour Immochan

Responsable Exploitation Technique Immobilier

Signature :

Pour le Preneur

Nom, Prénom : ORAINE Jean

En qualité de : Resp. Tech.

Adresse : Parc Sud Galeries

4 rue des Tropiques 33436 Echirolles

Téléphone : 06 76 22 93 93

Signature :

ANNEXE 3

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT