

**AVENANT AU BAIL A USAGE COMMERCIAL
SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES**

ENTRE SOUSSIGNES :



Ci-après dénommée "Le Bailleur"

DE PREMIERE PART

ET :

2°) La Société dénommée «**KERIA** »

Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 8.510.610 Euros, dont le siège social est à ECHIROLLES (Isère) 4, rue des Tropiques, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE sous le numéro 324 904 267 RCS GRENOBLE.

Représentée par Monsieur Frédéric BARBE agissant en qualité de Président du Directoire et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, ainsi déclaré.

Ci-après dénommée « LE PRENEUR »

DE SECONDE PART

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'D' followed by a horizontal line.

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials 'FB'.

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT

1) Aux termes d'un acte sous seing privé contenant bail à usage commercial sous conditions suspensives en date à LYON du 16 Décembre 2002, [REDACTED]

[REDACTED] a donné à bail commercial sous conditions suspensives à la Société KERIA, soussignée de seconde part, un local commercial d'une superficie de 1.200 m² dont 1.000 m² de surface de vente compris dans un bâtiment plus grand de 7.000 m² environ comportant environ 250 places de parking communes à l'ensemble du programme immobilier, le tout édifié sur partie des parcelles de terrain à bâtir cadastrées Section AY numéros 817 d'une contenance globale d'environ 22.200 m².

L'ensemble immobilier est situé sur la commune de BOURGOIN JALLIEU (38300) ZAC de la Maladière.

2) Il est rappelé qu'audit acte, il a été convenu :

- à l'article 5 - LOYER

« En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de CENT VINGT HUIT MILLE EUROS hors taxes (128.000,00 Euros H.T.), T.V.A. en sus.

Le loyer est payable au siège du BAILLEUR par trimestre civil et d'avance, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année.

Ce paiement s'effectuera directement au profit du Bailleur par virement bancaire automatique sur le compte du BAILLEUR que ce dernier communiquera au PRENEUR lors de l'envoi constatant la réalisation de la dernière condition suspensive.

Il sera dû pour la première fois le jour de la prise de possession des locaux, ou livraison du bâtiment, pour la période du trimestre civil qui sera en cours.

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR sa quote-part de charges, telles que taxes locatives, impôt foncier, l'assurance du BAILLEUR pour les locaux présentement loués, et autres charges comme convenu aux présentes, il remboursera également les fournitures et prestations individuelles ou collectives, conformément à la réglementation applicable et de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé de ce chef contre le BAILLEUR.

Pour le paiement de ces charges, le BAILLEUR appellera des provisions trimestrielles, cette provision étant réajustée chaque année en fonction de l'ensemble des dépenses de l'année antérieure, un décompte dressé par le BAILLEUR faisant ressortir la quote-part du PRENEUR dans l'ensemble des charges afférentes à l'utilisation des lieux loués. »



- à l'article 12-1 LIVRAISON

« Il est précisé que le bâtiment objet des présentes est à construire par le BAILLEUR, ou toute autre société mandatée par lui, et une fois l'autorisation d'exploitation commerciale obtenue, le permis de construire purgé des droits de recours et de la livraison du bâtiment conforme au descriptif.

La livraison devra intervenir, sous réserve de la levée des conditions suspensives ci-après, soit le 31 Décembre 2004 au plus tard et fera rétroagir les effets du contrat de bail audit jour.

La date retenue pour la livraison sera notifiée par le BAILLEUR au PRENEUR au moins huit jours avant la date de mise à disposition par lettre recommandée avec accusé de réception.

La prise de possession des locaux sera constatée par un procès-verbal attestant la fin des travaux à la charge du BAILLEUR »

- à l'article 12-2 CONDITIONS SUSPENSIVES

« Le présent bail a lieu sous les conditions suspensives stipulées au profit du BAILLEUR seul, de l'obtention par lui ou toute autre société mandatée :

- de l'autorisation définitive d'exploitation commerciale délivrée par la Commission Départementale d'Équipement Commercial ou de la Commission Nationale d'Équipement Commercial,

- de la délivrance du permis de construire purgé du recours des tiers autorisant la construction de l'ensemble immobilier,

- de l'acquisition du terrain,

- de l'absence de contraintes techniques, naturelles ou économiques empêchant l'édification du bâtiment selon le descriptif joint en annexe,

- de la livraison du bâtiment.

La livraison du bâtiment entraînera la réalisation de la dernière condition suspensive et fera agir les effets du contrat audit jour, soit au plus tard le 31 Décembre 2004.

La réalisation de cette dernière condition suspensive sera constatée par l'envoi par courrier recommandé avec accusé de réception par le BAILLEUR au PRENEUR et régularisation d'un procès-verbal constatant la prise de possession des locaux par le PRENEUR. ».



- A l'article 12-3 DUREE DE VALIDITE

Si l'ensemble des conditions suspensives n'est pas levé au plus tard le 31 Décembre 2004, le présent bail sera caduc.

3) Conformément à l'article 12-5 du bail à usage commercial sous conditions suspensives visé ci-avant l [REDACTED] s'est substitué dans l'ensemble de ses droits et obligations audit bail, le [REDACTED] soussignée de première part.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUI

**CONSTATATION DE LA REALISATION DE
CONDITIONS SUSPENSIVES**

A ce jour, les parties se sont rapprochées pour constater :

- que l'autorisation définitive d'exploitation commerciale a été délivrée par la Commission Départementale d'Equipement Commercial ou de la Commission Nationale d'Equipement Commercial,

- que le permis de construire purgé du recours des tiers a été délivré autorisant la construction de l'ensemble immobilier,

- que le terrain a été acquis,

- qu'il n'existe aucune contraintes technique, naturelle ou économique empêchant l'édification du bâtiment selon le descriptif joint en annexe au bail,

OBLIGATIONS DU PRENEUR

Il est rappelé que le preneur s'est engagé irrévocablement à produire au Bailleur dans les 30 jours de la signature du bail une garantie bancaire à première demande de TRENTE MILLE EUROS (30.000,00 €) correspondant à trois mois de loyer, ainsi que les documents nécessaires au dépôt des dossiers d'autorisation administratifs.

Si la garantie bancaire à première demande de 30.000 Euros à échéance du 10 avril 2014 n'est pas remise au bailleur avec la signature des présentes, ce dernier, comme cela est dit à l'article 8 du bail commercial sous conditions suspensives, serait en droit de réclamer le paiement du dépôt de garantie équivalent à trois mois de loyer, soit 30.000 Euros.



MODIFICATION DU LOYER

Les parties se sont rapprochées et ont convenu de ramener exceptionnellement le loyer à QUATRE VINGT SEIZE MILLE €uros HORS TAXES (96.000 euros HT) les trois premières années de location à compter de la prise d'effet du bail, ci-après fixée.

PROLONGATION DU DELAI DE LIVRAISON

Par le présent avenant à bail commercial, les parties décident expressément et d'un commun accord de proroger la date de livraison fixée initialement au 31 décembre 2004 au plus tard afin de la repousser au 30 Juin 2005 au plus tard, le preneur s'engageant irrévocablement à prendre livraison du bâtiment entre le 15 Décembre 2004 et le 30 Juin 2005 au plus tard.

PROROGATION DE LA DUREE DE VALIDITE

Compte tenu de ce qui est convenu ci-avant, les parties décident expressément et d'un commun accord de proroger la date de réalisation de l'ensemble des conditions suspensives préalables fixée initialement au 31 décembre 2004 au plus tard afin de la repousser au 30 Juin 2005 au plus tard.

PRISE D'EFFET DU BAIL

Par les présentes, les parties conviennent que la date fixée pour la livraison du bâtiment commercial est définitivement arrêtée au **11 JANVIER 2005**.

Ceci a pour conséquence que la prise d'effet du bail commercial est fixée au 11 janvier 2005, son terme étant au 10 janvier 2014.

DECLARATIONS

Toutes les autres clauses du bail demeurent inchangées et continuent de s'appliquer.

Les parties déclarent bien connaître les autres clauses dudit bail et se dispensent de les rapporter ici.

ENREGISTREMENT

Le présent acte est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif.

FRAIS

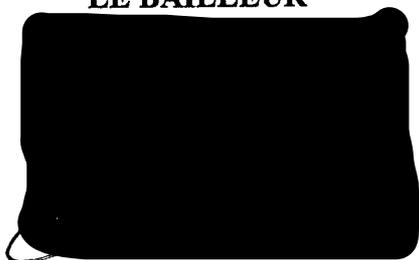
Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le PRENEUR qui s'oblige à les acquitter dans les délais légaux.

FAIT A

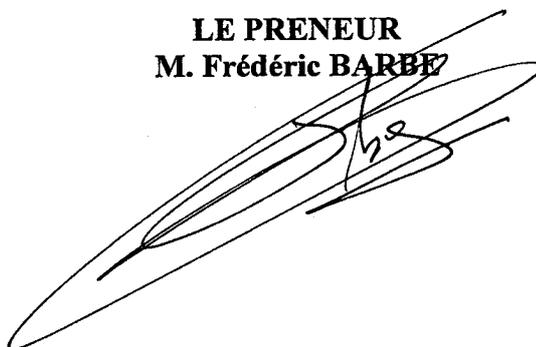
En trois exemplaires

Le 27 Juin 2005

LE BAILLEUR

A large black rectangular redaction box covering the signature of the landlord.

LE PRENEUR
M. Frédéric BARBE

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'F. Barbe', written over the printed name.