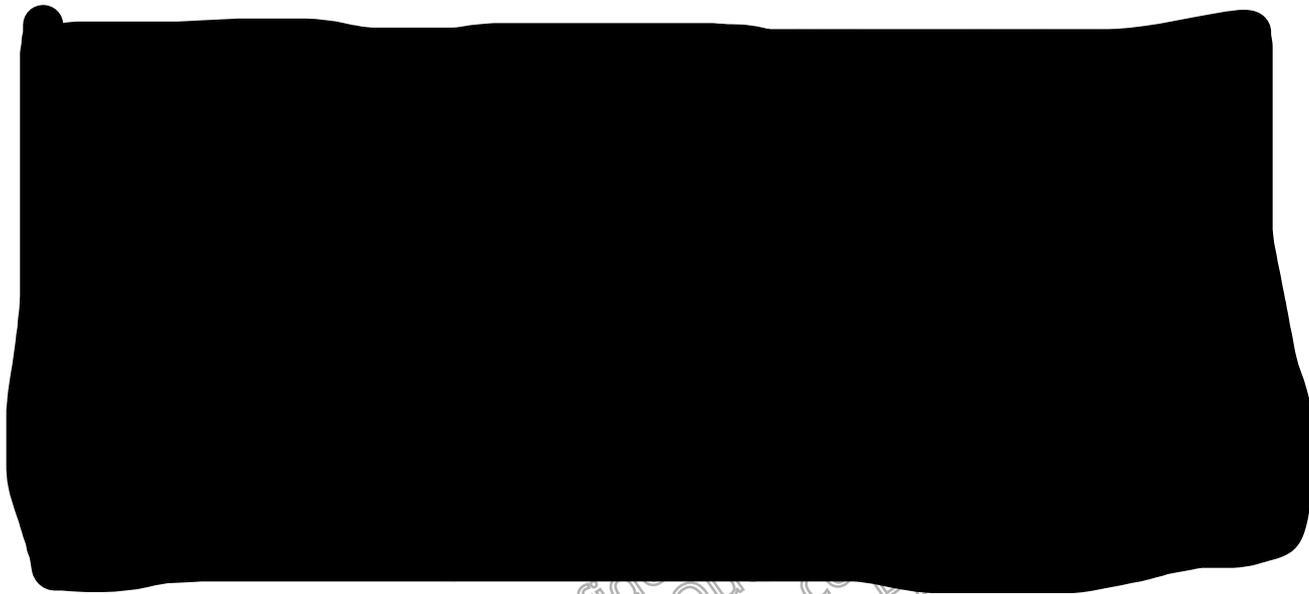


AVENANT DE RENOUVELLEMENT
AU CONTRAT DE BAIL DU 18 DECEMBRE 2017

ENTRE LES SOUSSIGNES :



Ci-après dénommée LE BAILLEUR,
D'UNE PART

ET,

La **Société KERIA** - Société Anonyme au capital de 10.283.640 euros, dont le siège social est situé à ECHIROLLES (38130), 4 rue de Tropiques, Immatriculée Registre du Commerce et des Sociétés de Grenoble sous le numéro B 324 904 267.

Représentée par Madame Aurélie Hours, agissant au nom et en sa qualité de Présidente du Directoire de ladite Société et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en vertu des statuts, elle-même représentée par Monsieur Fabrice Rousset dûment habilité aux fins des présentes

Ci-après dénommée LE PRENEUR,
D'AUTRE PART,


V.S.
1 / 6

IL EST EXPOSE, PUIS CONVENU CE QUI SUIT :

Les parties conviennent expressément que les lieux loués forment un tout indivisible.

Par acte sous seing privé, en date à Paris du 18 décembre 2007, la [REDACTED] a consenti à la société KERIA un bail portant sur un local commercial sis à VILLENEUVE D'ASCQ - 41, boulevard de Valmy, ayant pris effet le 1er janvier 2008 pour finir le 31 décembre 2016.

Le Bail a été consenti et accepté sous diverses clauses, charges et conditions que les parties considèrent inutile de rappeler ici, un exemplaire du Bail se trouvant annexé aux présentes.

Les Parties se sont rapprochées en vue de négocier entre elles, à l'amiable, les conditions du présent renouvellement, moyennant un loyer annuel revu à la baisse.

Le présent bail est régi par les dispositions du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 modifié.

Ceci exposé, les parties se sont entendues pour renouveler le bail aux conditions suivantes :

ARTICLE 1 -DESIGNATION

Le BAILLEUR donne en location au PRENEUR, qui accepte, les surfaces suivantes :

Un local commercial sis à VILLENEUVE D'ASCQ (54) - 41, boulevard de Valmy constituant le lot de copropriété n°43 et représentant 3.118/10.000èmes selon le règlement de copropriété déjà communiqué au PRENEUR lors de la signature du contrat de bail initial.

Ce local est d'une surface SHON de 826 m² dont 48 m² de locaux sociaux et 600 m² de surface de vente, celle-ci pouvant être étendue sans augmentation de loyer sous réserve de l'obtention des autorisations administratives requises par le PRENEUR.

Les plans joints en annexe définissent, sous liséré jaune, la partie d'immeuble à usage privatif.

ARTICLE 2 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives qui prendra effet rétroactivement à la date du 1^{er} janvier 2017 pour finir le 31 décembre 2025.

Il est rappelé que le PRENEUR en l'état de la réglementation du statut des baux commerciaux dispose d'un droit unilatéral de résiliation triennale pendant le cours du bail, de ses prorogations et / ou de ses renouvellements, à charge pour lui d'en

aviser le BAILLEUR au moins six mois à l'avance par lettre recommandée ou acte extra judiciaire.

ARTICLE 3 - DESTINATION

Les lieux sont loués pour l'usage personnel du PRENEUR et à destination de vente au détail au public de biens relatifs à :

« Vente au détail de luminaires et d'articles en équipement de la maison et accessoirement de mobilier et de produits de décoration »

La destination ci-dessus est stipulée à l'exclusion de toute autre et sans que le PRENEUR puisse soit changer cette affectation par substitution ou addition d'activités, soit exiger aucune exclusivité ni réciprocité de la part du BAILLEUR, en ce qui concerne les autres locataires, copropriétaires ou occupants de l'immeuble.

ARTICLE 4 - LOYER

Le présent renouvellement est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes de **98.000 euros** (quatre-vingt-dix-huit mille euros).

Le Bailleur ayant opté pour le régime de la TVA, le Preneur s'oblige à payer au Bailleur le loyer majoré de la taxe au taux en vigueur, par virement ou chèque trimestriellement et d'avance les 1er de chaque trimestre.

Il est expressément convenu que le loyer sera révisé conformément à l'article 5 - CLAUSE D'INDEXATION du présent avenant de renouvellement de bail, mais ne pourra être inférieur au loyer de base fixé ci-dessus.

ARTICLE 5 - CLAUSE D'INDEXATION

A partir de la date de prise d'effet du renouvellement de bail ci-dessus indiqué, le loyer actualisé sera indexé dans les conditions suivantes : les réajustements se feront au **1^{er} janvier** de chaque année, à partir du loyer de référence, et proportionnellement à la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) établis chaque trimestre par l'INSEE (base 100 au 1^{er} trimestre 2008).

Sera retenu comme indice de référence le dernier indice publié à la date de prise d'effet du présent contrat, soit l'indice du **3^{ème} trimestre 2016 valeur 108.56**, et l'indice à comparer sera l'indice du 3^{ème} trimestre de l'année suivante.

L'indexation s'appliquera proportionnellement aux variations entre l'index de référence et l'index de comparaison, tant pour le loyer principal que pour les avenants acceptés.

Toutefois, les Parties conviennent de plafonner l'indexation annuelle à 3.5% par rapport au loyer précédemment indexé.

La présente clause d'indexation constitue un élément déterminant de la volonté de contracter des parties, faute de quoi, le présent bail n'eût pas été consenti. Si

L'indexation prévue ci-dessus se révélait contraire, soit à la législation en vigueur telle que les Tribunaux l'interpréteront, soit à toute mesure législative ou réglementaire pouvant intervenir par la suite, les parties conviennent de lui substituer, par accord amiable ou à défaut par expertise, une autre formule conforme aux exigences légales et se rapprochant, dans la mesure du possible, des conditions ci-dessus. La résistance qui serait opposée par l'une des parties à la recherche d'une telle solution équivaldrait à un refus de sa part de poursuivre les relations contractuelles et entraînerait au gré de l'autre partie la résiliation anticipée du bail.

ARTICLE 6 - DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution du présent renouvellement de bail, le PRENEUR remettra au BAILLEUR, le **15 janvier 2018** au plus tard, une caution bancaire émanant d'un établissement notoirement solvable d'un montant de **29.400 €** correspondant à un terme de loyer taxes comprises. A réception d'un exemplaire du présent acte signé, le BAILLEUR restituera au PRENEUR l'original de la caution bancaire constituée au titre du bail initial.

L'original de la caution bancaire ainsi remise au BAILLEUR restera entre ses mains jusqu'à l'expiration du bail à titre de nantissement d'espèces en application des articles 2071 et suivants du Code Civil, et jusqu'au règlement de toutes sommes dont le PRENEUR pourra être débiteur à sa sortie.

Le montant de cette caution bancaire sera réévalué chaque année en même temps que le loyer de sorte que son montant soit égal à trois mois de loyer toutes charges et taxes comprises pendant toute la durée du bail.

En cas de procédure collective du PRENEUR, la caution bancaire sera immédiatement actionnée et acquise de plein droit au BAILLEUR par compensation avec les loyers, charges et accessoires restant dus au jour de l'ouverture de la procédure collective.

Cette somme ne sera productrice d'aucun intérêt. Elle sera restituée au PRENEUR sous déduction des sommes dues.

En cas de révision du loyer, son montant sera augmenté ou diminué, proportionnellement à la variation du loyer et aux charges. Il en sera de même lors de chaque indexation.

Le dernier terme du loyer ne sera pas imputable sur le dépôt de garantie.

ARTICLE 7 - CHARGES

Conformément à l'Article L 145-40-2 du Code de Commerce créé par la Loi n° 2017-626 du 18 Juin 2014 - Article 13 - et des articles R 145-36 et R 145-37 créés par le décret n° 2014-1317 du 3 Novembre 2014, les modalités de répartition et de traitement des charges seront les suivantes :

1) Charges

Un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail est joint en annexe, comportant l'indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Le BAILLEUR adressera au PRENEUR au plus tard le 30 septembre de chaque année un état récapitulatif et une régularisation des charges de l'année précédente.

Le PRENEUR s'oblige à régulariser immédiatement son compte de charges débiteur, le BAILLEUR lui communiquera à sa demande tous les justificatifs des charges comptabilisées.

Le BAILLEUR informera le PRENEUR des nouvelles charges, impôts et taxes survenant en cours de bail.

Un état récapitulatif des travaux réalisés par le BAILLEUR sur le local au cours des trois dernières années est joint en annexe.

Un état prévisionnel des travaux à réaliser dans le local est également joint aux présentes ainsi que, le cas échéant, le budget prévisionnel assorti à ces travaux.

Cet état prévisionnel sera mis à jour par le BAILLEUR et adressé au PRENEUR dans les deux mois suivant l'expiration de chaque période triennale.

A la date d'effet des présentes, le PRENEUR versera au Bailleur ou à son représentant une provision annuelle au titre des charges fixée à 7% du loyer annuel hors taxes.

Cette provision sera appelée trimestriellement en même temps que le loyer.

Ce taux sera révisé chaque année en plus ou en moins après l'arrêté des comptes effectué chaque année de manière à ce que le Bailleur n'ait pas à faire l'avance des charges.

2) Impôts - Taxes - Assurances

Le PRENEUR prendra en charge toutes les taxes qui lui sont propres notamment la taxe professionnelle et toutes les taxes locatives, notamment la taxe de balayage, d'éclairage, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse être recherché conformément à l'annexe 6 du présent bail.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans les lieux loués.

Le PRENEUR fera son affaire de toutes les formalités administratives et de préfinancement pour la desserte de ses besoins en lignes téléphoniques ordinaires, spécialisées ou autres.

ARTICLE 8 - CLAUSES ET CONDITIONS

Toutes les autres clauses, charges et conditions du bail commercial du 18 décembre 2007 joint en annexe demeurent inchangées, les parties entendant en outre que le

présent renouvellement s'incorpore audit bail et ne fasse qu'un avec lui, sans qu'aucune autre clause ou condition ne soient modifiées.

ARTICLE 9 - FRAIS

La rédaction des présentes et de leurs suites ne donnera lieu à la facturation d'aucuns frais, droits et honoraires et chaque partie conservera à sa charge les honoraires de ses conseils.

ARTICLE 10 - LITIGES

Tous les litiges pouvant survenir à l'occasion du présent bail, de l'occupation des lieux, sont de la compétence exclusive du Tribunal du lieu du domicile du BAILLEUR.

ARTICLE 11 - DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et ses suites, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

ANNEXE 1 BAIL COMMERCIAL DU 18 DECEMBRE 2007

ANNEXE 2 PLANS

ANNEXE 3 ETAT RECAPITULATIF DES TRAVAUX REALISES SUR LES 3 DERNIERES ANNEES

ANNEXE 4 ETAT PREVISIONNEL DES TRAVAUX A REALISER DANS LES 3 ANS

ANNEXE 5 BUDGET PREVISIONNEL DES CHARGES

ANNEXE 6 REPARTITION DES CHARGES

ANNEXE 7 DIAGNOSTIQUES TECHNIQUES (DPE-AMIANTE) ET ERNMT

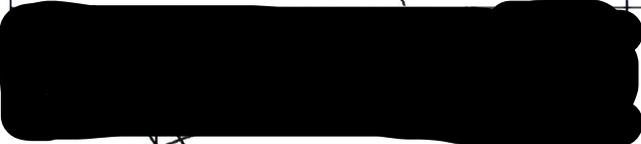
Etant précisé que le DPE sera fourni par le BAILLEUR dans le mois suivant la signature des présentes.

Fait à **ECHIROULES**

Le **21/12/17**

En 2 exemplaires

Lu et approuvé, bon pour accord

LE BAILLEUR ¹	LE PRENEUR ¹
	

¹ Faire précéder sa signature de la mention manuscrite : « Lu et approuvé, bon pour accord »