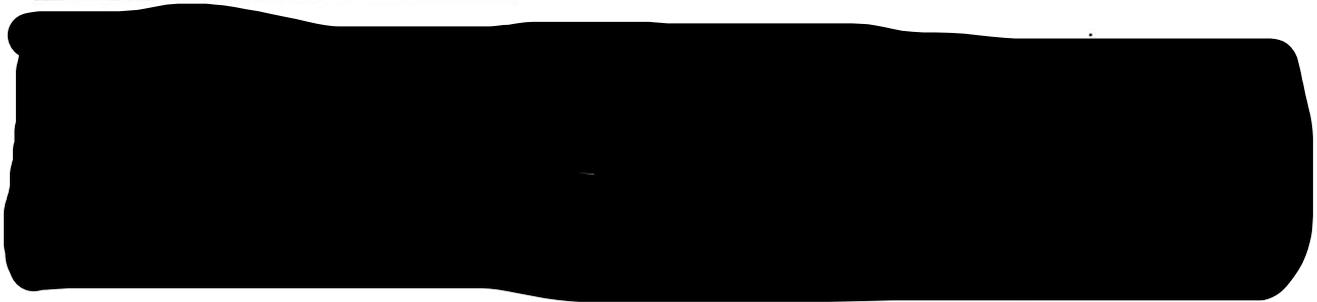


# AVENANT N°1 AU BAIL COMMERCIAL

## ENTRE LES SOUSSIGNEES



Ci-après dénommée « **Le Bailleur** »,

### ET

**La Société KERIA,**

Société par actions simplifiée, au capital de 10.283.640 €, ayant son siège social 4, Rue des Tropiques à ECHIROLLES (38130), immatriculée au RCS de GRENOBLE sous le numéro 324 904 267,

Représentée par la société FIBA, sa Présidente, elle-même représentée par Madame Aurélie HOURS en sa qualité de co-Gérante,

Ci-après dénommée « **Le Preneur** »,

Ensemble ou individuellement dénommées « les Parties » ou « une Partie »,

### IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

Par acte sous seing privé en date du 1<sup>er</sup> avril 1998, le BAILLEUR a donné à bail commercial à la société France LUMIERE DIFFUSION, désormais dénommée KERIA, un local commercial d'une surface de 768m<sup>2</sup> environ, situé sur la commune de MERIGNAC (33700), pour une durée de 9 ans à compter du 1<sup>er</sup> avril 1998 pour se terminer le 30 mars 2007.

Par acte sous seing privé en date du 24 mars 2016, les Parties ont renouvelé le bail commercial pour une durée de 9 ans à compter du 1<sup>er</sup> avril 2016 pour se terminer le 31 mars 2025.

Les Parties ont engagé des discussions concernant une réduction du montant du loyer.

R

**CECI ETANT EXPOSE, LES PARTIES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT :**

**1. LOYER**

Le bail commercial en date du 24 mars 2016 a été consenti moyennant un loyer annuel de base de **CENT SOIXANTE TROIS MILLE QUARANTE EUROS (163.040,00€) HORS TAXES.**

A titre exceptionnel, les Parties conviennent d'une réduction du loyer annuel pendant les trois premières années à compter de la prise d'effet de l'avenant pour un montant de **CENT SEIZE MILLE EUROS (116.000€)** hors charges et hors taxes.

Ainsi, le loyer annuel de base d'un montant de **CENT SOIXANTE TROIS MILLE QUARANTE EUROS (163.040,00€) HORS TAXES** hors charges et hors taxes commencera à être versé au BAILLEUR à compter du 1<sup>er</sup> avril 2022.

Audit loyer s'ajoutera, à la charge du Preneur, la TVA au taux en vigueur et/ou toute autre taxe qui lui serait substituée ou ajoutée.

**2. INDEXATION**

Les parties conviennent expressément que le loyer initial sera indexé de plein droit **chaque 1<sup>er</sup> avril, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> avril 2020**, en fonction de la variation en plus ou en moins de l'indice 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.

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

• ***pour la première indexation :***

- Dernier indice paru au journal officiel à la date de la prise d'effet du Bail soit celui du 4<sup>e</sup> trimestre 2018 s'élevant à 114.06 (indice de base)
- qui sera comparé à l'indice du même trimestre publié au cours de l'année suivante (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)

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.

Cette indexation annuelle du loyer ne fera pas obstacle aux demandes de révision triennale légale faites éventuellement par l'une des parties en application des articles L145-37 et L145-38 du Code de Commerce et aux décrets pris pour leur application.

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.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter et sur l'éventuelle adaptation du jeu de la nouvelle clause, les Parties s'en remettent à la décision d'un expert qui sera désigné sur requête de la Partie la plus diligente par ordonnance du Président du Tribunal de grande instance de Grenoble. L'expert ainsi désigné aura le rôle de mandataire commun des deux Parties et rendra sous un mois un avis écrit dont, de convention expresse, les Parties s'engagent dès à présent à accepter les conclusions sans recours possible. Les honoraires de l'expert seront partagés par moitié entre les Parties.

La présente clause d'indexation constitue une condition essentielle et déterminante du Bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Les Parties reconnaissent que l'indice retenu est en relation directe avec l'objet du contrat et avec l'activité du BAILLEUR.

Par dérogation à ce qui précède, les Parties conviennent que :

- Durant les trois premières années, le loyer ne fera l'objet d'aucune indexation.
- La première indexation annuelle interviendra le 1<sup>er</sup> avril 2023.

### 3. DEPOT DE GARANTIE

Du fait de l'évolution du loyer, le dépôt de garantie est porté à VING NEUF MILLE EUROS (29.000,00 €) pour toujours correspondre à trois mois de loyer hors charges hors taxes.

Fait à ECHIROLLES,  
Le 29 mars 2019,  
En deux exemplaires,

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

KERIA

Aurélie Hours



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