

100642401

NB/CB

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,

LE VINGT QUATRE JUIN

A reçu le présent acte contenant **RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL**,

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

PRENEUR

La Société dénommée **KERIA**, Société par actions simplifiée au capital de 15 283 650,00 €, dont le siège est à ECHIROLLES (38130), 4 Rue des Tropiques, identifiée au SIREN sous le numéro 324904267 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée KERIA est représentée à l'acte par Mademoiselle Célia BERGONZI, collaboratrice en l'Etude de Maître Nelly BORIE, notaire soussigné, en vertu d'une délégation de signature conférée par Monsieur Fabrice ROUSSET, Directeur du Développement de ladite société, domiciliée en cette qualité à ECHIROLLES (38130) 4 rue des Tropiques, dont la copie demeure ci-annexée.

Ledit Monsieur Fabrice ROUSSET agissant lui-même en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Philippe CAILLEUX, Président de la société KERIA GROUPE, société par actions simplifiée, au capital de 21.530.971,80 euros, immatriculée au RCS de GRENOBLE sous le numéro 817 854 698, dont le siège est situé à ECHIROLLES (38130) 4, rue des Tropiques, elle-même Présidente de la société KERIA, preneur aux présentes.

La copie des pouvoirs demeure annexée aux présentes.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement au bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.

- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à bail du **BAILLEUR** ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes civils et commerciaux du **PRENEUR** par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

Le **BAILLEUR** seul :

- Qu'il a la libre disposition des locaux loués.
- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation compris dans les locaux loués.

LESQUELS, préalablement au renouvellement de bail commercial régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, ont exposé ce qui suit.

EXPOSE

Aux termes d'un acte reçu par Maître [REDACTED], notaire à PERIGUEUX (Dordogne) le 03 janvier 2011,

[REDACTED] susdénommée a donné à bail à loyer, à titre commercial, à la société KERIA, susdénommée, les locaux dont la désignation suit :

« A CHAMPNIERS (16430), 22 Rue de la Bisaigüe, ZA des Montagnes,

Dans un immeuble à usage commercial formant le lot numéro 41 du Lotissement d'Activités Économiques Diverses dit "DES MONTAGNES II",

Un local d'une superficie d'environ 672 m² utiles, conformément au plan et photos demeurés ci-annexés après visa par les parties »

Ce bail a été conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui ont commencé à courir le 15 décembre 2010, pour se terminer le 14 décembre 2019, moyennant un loyer annuel de soixante-dix-sept mille huit cent soixante-huit euros (77 868 €) payable mensuellement et d'avance, au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Audit acte, les parties sont convenues d'indexer ledit loyer sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'I.N.S.E.E., et de lui faire subir une fois par an les mêmes variations d'augmentation ou de diminution, en prenant pour base celui du 2ème trimestre 2010 (101,83).

Ce bail a eu lieu sous diverses charges et conditions énoncées audit acte que le "Preneur" déclare parfaitement connaître, et notamment sous celles suivantes quant à la destination des lieux loués :

« Les locaux faisant l'objet du présent bail devront être consacrés par le "Preneur" à l'exploitation de son activité de VENTE D'ARTICLES D'EQUIPEMENT DE LA MAISON à l'exclusion de tout autre même temporairement et notamment de la vente de cuisines.

Toutefois, le "Preneur" peut adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de commerce ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code. »

Ce bail se poursuit depuis le 15 décembre 2019 par tacite prolongation, en application des dispositions de l'article L 145-9 du Code de commerce.

Ceci exposé, le bailleur et le preneur conviennent de renouveler le bail ainsi qu'il suit en tenant compte tant du contexte économique actuel que des nouvelles dispositions légales.

RENOUVELLEMENT DE BAIL

La société [REDACTED] comparant de première part et représentée à [REDACTED] gérant non associé de ladite société, donne par ces présentes à bail à loyer, en renouvellement du bail sus-énoncé, à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce, et généralement de tous autres textes et dispositions légales en la matière,

A la la société KERIA, comparante de seconde part, ce qui est accepté par son représentant,

Les locaux ci-après désignés :

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A CHAMPNIERS (16430), 22 Rue de la Bisaigüe, ZA des Montagnes,

Dans un immeuble à usage commercial formant le lot numéro 41 du Lotissement d'Activités Économiques Diverses dit "DES MONTAGNES II",

Un local d'une superficie d'environ 672 m² utiles, conformément au plan et photos demeurés annexés au bail sus-énoncé en l'exposé qui précède.

Ainsi que la jouissance commune des parkings et espaces verts.

L'immeuble est cadastré section CC numéro 127.

Un extrait de plan cadastral demeure annexé aux présentes.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

URBANISME

Certificat d'urbanisme d'information

Il résulte d'un certificat d'urbanisme d'information ci-annexé, délivré le 10 septembre 2020, sous le numéro CU 16078 20 C0115 par l'autorité administrative compétente que l'immeuble objet des présentes, est dans la situation suivante :

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

"Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L 111-1-6 à L 111-10, R 111-4, R 111-26, R 111-27 et R 121-2

Zone UX

*Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publiques suivantes :
Servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage instituées en application des articles L 281-1 et R 241-1 à R 243-3 du Code de l'aviation civile.*

Le terrain est situé dans une zone dont l'aléa retrait et gonflement des sols argileux est faible.

Le terrain est situé dans le périmètre d'une voie bruyante : zone affectée par le bruit des transports terrestres de la route départementale RD 910.

Le terrain se trouve en zone de sismicité d'aléa modéré.

Article 3

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 19 janvier 2017 au bénéfice de la communauté d'Agglomération de GrandAngoulême.

Article 4

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale Taux = 3,00%

TA Départementale Taux = 1,30%

Redevance d'Archéologie Préventive Taux = 0,40%

Article 5

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date de permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L 332-6-1-2° c) et L 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participations pour voiries et réseaux (articles L 332-6-1-2° d), L 332-11-1 et L 332-11-2 du code de l'urbanisme). »

Arrêté d'alignement

Un arrêté d'alignement dont l'original est demeuré ci-annexé a été délivré par l'autorité compétente à la date du 10 septembre 2020. Il résulte de cet arrêté notamment ce qui suit :

« ARTICLE 1 – Alignement

Alignement respectant l'existant

ARTICLE 2 – Responsabilité

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

ARTICLE 3 – Formalités d'urbanisme

Le présent arrêté ne dispense pas le bénéficiaire de procéder, si nécessaire, aux formalités d'urbanisme prévues par le code de l'urbanisme notamment dans ses articles L 421-1 et suivants.

Si des travaux en limite de voie sont envisagés à la suite de la délivrance de cet arrêté, le bénéficiaire devra présenter une demande spécifique à cette fin.

ARTICLE 4 – Validité et renouvellement de l'arrêté

Le présent arrêté devra être utilisé dans le délai d'UN an à compter du jour de sa délivrance, dans le cas où aucune modification des lieux n'interviendrait sur cette période. A défaut, une nouvelle demande devra être effectuée. »

Certificat de numérotage

Un certificat dont l'original est demeuré ci-annexé a été délivré par l'autorité compétente à la date du 10 septembre 2020. Il résulte de ce certificat notamment ce qui suit :

« Je, soussigné, [REDACTED] de la Commune de Champniers, atteste que l'immeuble appartenant à [REDACTED] ci-après désigné, est situé à : 16430 CHAMPNIERS au numéro 22, rue de la Bisaigue cadastré dans son ensemble : section CC 127 ».

Le "Preneur" s'engage à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées aux pièces sus-visées.

DUREE

Le présent renouvellement est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui a commencé à courir le 1er juillet 2020 pour se terminer le 30 juin 2029.

Toutefois, le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délai de l'article L. 145-9 du Code de commerce.

Le bailleur a la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

CONDITIONS GENERALES - GARANTIES

Sous réserve de modifications décidées par les parties ou imposées par une décision judiciaire, le renouvellement de bail a lieu sous les mêmes charges, garanties et conditions que le bail original énoncé en l'exposé qui précède et en outre sous celles suivantes issues de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 et du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 :

- Qu'en cas de cession, le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour les paiements du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail et ce désormais pendant trois années à compter de la cession.
- Qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au locataire :

1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.

- Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.
- Qu'aux termes des dispositions des 3°, 4° et 5° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au locataire :

Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.

- Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail.
- Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier seront déterminée en fonction du prorata de la surface louée par le preneur sur l'ensemble immobilier, soit à hauteur de 56,94 % pour le preneur du bien objet des présentes (le solde, soit 43,06 % étant dû par le second preneur).

L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le bailleur communiquera au locataire, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci lors de la demande de régularisation des comptes de charges.

LOYER

Le renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant **un loyer annuel hors taxe à la valeur ajoutée de SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE HUIT CENT SOIXANTE-HUIT EUROS (77 868,00 EUR).**

Ce loyer est payable douze (12) en termes égaux de chacun six mille quatre cent quatre-vingt-neuf euros (6 489,00 eur) HT.

Étant précisé qu'en sus des impôts et charges que le preneur devra rembourser au bailleur et tel que prévus dans le bail sus-énoncé, les charges d'entretien de la totalité des espaces verts, en ce compris le talus, facturées par le prestataire au bailleur seront refacturées à chaque preneur de l'ensemble immobilier, avec justificatif à l'appui, en fonction du prorata des mètres carrés occupés par chaque preneur.

A titre purement informatif, le BAILLEUR indique que ces charges représentent une somme d'environ 500 € HT / an, pour l'ensemble immobilier.

REVISION DU LOYER

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-34 et suivants, du Code de commerce, et R 145-20 du même Code.

La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

La demande de réajustement doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

La clause ci-dessous n'entend pas se confondre avec la révision triennale légale prévue par les articles L 145-37 et suivants du Code de commerce.

INDEXATION CONVENTIONNELLE DU LOYER

Les parties conviennent, de se référer aux dispositions de l'article L112-2 du Code monétaire et financier en indexant le loyer sur l'indice des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

La variation de loyer qui découle de cette indexation ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera annuellement à la date anniversaire du bail renouvelé, soit pour la première fois le 1^{er} juillet 2021, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors du précédent réajustement.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour étant celui du quatrième trimestre de l'année 2019 (116,16), ce sont les indices correspondant au trimestre de l'année concernée qui détermineront tant l'indice de base que celui de réajustement.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation du local loué, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le preneur à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est convenu qu'en cas de non-exécution par le preneur de l'un quelconque de ses engagements ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivrés par acte extra-judiciaire au preneur de régulariser sa situation et contenant déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

Si le preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire du lieu de l'exploitation, exécutoire par provision nonobstant appel.

De plus, le preneur encourrait une astreinte de deux cents euros (200,00 eur) par jour de retard. Il serait, en outre, débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail constitueront pour tous les ayants causes et pour toutes les personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de décès du preneur avant la fin du présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, et pour l'exécution prescrite par l'article 877 du Code civil le coût des significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au bailleur seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

Le preneur ou ses ayants droit devront, en outre, rembourser au bailleur les frais des actes extra-judiciaires et autres frais de justice motivés par des infractions du fait du preneur aux clauses et conditions des présentes, s'il y a lieu.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile savoir :

- Le bailleur en son siège social.
- Le preneur en son siège social.

USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE

Aux termes des dispositions de l'article R 145-38 du Code du commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans la mesure où les textes le permettent, la date de notification à l'égard de celle qui y procède est celle de l'expédition de sa lettre et, à l'égard de celle à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

DEPOT DE GARANTIE

D'un commun accord entre les parties, il a été convenu que le PRENEUR devrait remettre dans le mois suivant la signature des présentes, soit au plus tard le 24 juillet 2021, un engagement de caution solidaire émis par un établissement bancaire habilité, à hauteur de DIX NEUF MILLE QUATRE CENT SOIXANTE SEPT EUROS (19.467,00 EUR) et ce à titre de garantie du paiement régulier des loyers ci-dessus stipulés, en principal, intérêts, frais et accessoires et de l'exécution des charges et conditions du présent bail.

Cet engagement vaudra pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le preneur pourrait devoir au bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

A défaut de production de cette caution bancaire dans les délais impartis, le PRENEUR s'engage dès à présent, de manière immédiate et irrévocable à verser au BAILLEUR, et au plus tard dans les quinze jours suivant l'arrivée du premier terme stipulé, soit au plus tard le 9 août 2021, la somme numéraire de DIX-NEUF MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-SEPT EUROS (19 467,00 EUR), à titre de dépôt de garantie.

Une fois la caution bancaire produite, le BAILLEUR s'engage à rembourser au PRENEUR, dans un délai de quinze (15) jours, le montant du dépôt de garantie correspondant.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR manquerait à ses obligations, ce dernier déclare être parfaitement informé que le présent bail pourra être résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR.

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION -

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH) pour chaque type d'établissement.	5ème

Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	
--	--

RAPPORTS TECHNIQUES

AMIANTE

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante dans le cadre de présence de matériaux A et B, il doit être mis à la disposition des occupants ou de l'employeur lorsque les locaux abritent des lieux de travail conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5 du Code de la santé publique. En outre, dans cette hypothèse, une fiche récapitulative de ce dossier technique doit être communiqué par le bailleur.

Un état établi par le Cabinet DIAG+ dont le siège est situé 15 Rue Jean Charcot – 16000 ANGOULEME, le 29 juin 2020, accompagné de l'attestation de compétence, est demeuré ci-annexé après visa par le preneur.

Il en résulte notamment ce qui suit :

"1.1 Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré de matériaux ou produits de la liste A susceptibles de contenir de l'amiante.

1.1 Liste B : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré de matériaux ou produits de la liste B susceptibles de contenir de l'amiante. »

DIAGNOSTICS

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

DROIT LEGAL DE PREFERENCE DU PRENEUR

Le preneur bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local, droit de préférence régi par les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce qui en définit les modalités ainsi que les exceptions.

Il est précisé en tant que de besoin que le caractère personnel du droit de préférence exclut toute substitution.

DROIT LEGAL DE PRIORITE DU BAILLEUR

Le bailleur bénéficie d'un droit de priorité en cas de cession du bail, droit de priorité régi par les dispositions de l'article L 145-51 du Code de commerce qui en définit les modalités. Ce droit de priorité n'est possible que si le preneur veut céder son bail alors qu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou a été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales.

PACTE DE PREFERENCE CONVENTIONNEL SUR LES MURS

Pour le cas où au cours du présent bail et de ses renouvellements éventuels, le bailleur se déciderait à vendre les murs dans lesquels le fonds exploité, il sera tenu de faire connaître au preneur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant de réaliser la vente, l'identité de la personne avec laquelle il sera d'accord pour vendre et l'intégralité des conditions de la vente.

A égalité de prix et de conditions, le bailleur devra donner la préférence au preneur sur toutes autres personnes.

Pour le cas où le bailleur venait à vendre, outre les biens loués, d'autres biens et droits immobiliers ou mobiliers dans le cadre de la même opération d'ensemble, le prix devra être ventilé afin de permettre au preneur d'exercer son droit de préférence conventionnel sur les seuls biens loués.

En conséquence, le preneur aura le droit d'exiger que les murs dont il s'agit lui soient vendus par priorité à tout acquéreur, aux mêmes conditions. A cet effet, le preneur aura un délai de trente (30) jours francs partant du jour de la réception de la notification des conditions de la vente projetée pour user de son droit de préférence. Si son acceptation n'est pas parvenue au bailleur dans ce délai, il sera définitivement déchu de son droit de préférence.

Le bailleur précise en tant que de besoin que cette clause ne pourra jouer en cas de mutation à titre gratuit, mais s'engage à imposer à son donataire ou légataire l'obligation de respecter le pacte de préférence pour le cas où le donataire ou le légataire voudrait disposer à titre onéreux du bien avant l'expiration du présent bail et de ses renouvellements éventuels.

En outre, il est convenu :

- qu'en cas de disparition du bailleur avant le terme fixé pour l'expiration du droit de préférence, ses ayant-droits et représentants, même s'ils sont incapables, seront tenus d'exécuter l'obligation résultant de la présente clause. Néanmoins, si le bien est attribué, par partage ou licitation, à l'un des héritiers ou représentants du bailleur, le preneur ne pourra exercer son droit de préférence qu'au cas où l'attributaire se déciderait à vendre ledit bien avant l'expiration du délai de validité de la présente clause.

- qu'en cas de vente aux enchères publiques, par adjudication volontaire ou judiciaire, le bailleur ou ses ayants-droit et représentants seront tenus, trente (30) jours au moins avant l'adjudication, de faire sommation au preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de prendre connaissance du cahier des charges avec indication des date, lieu et heure fixés pour l'adjudication. Dans ce cas, le délai ci-dessus prévu pour l'option ne jouera pas, le preneur, pour bénéficier de son droit de préférence, devra déclarer son intention de se substituer au dernier enchérisseur aussitôt après l'extinction du dernier feu mettant fin à l'enchère et avant la clôture du procès-verbal, sauf à tenir compte de l'éventuelle surenchère où le droit de préférence pourra de nouveau, le cas échéant, s'exercer. A défaut pour le preneur de se porter adjudicataire de la manière sus-indiquée, le droit de préférence lui profitant sera définitivement purgé.

- que le droit de préférence conféré aux présentes est strictement personnel au preneur et intransmissible de quelque manière que ce soit. Nonobstant ce principe, l'acte authentique de vente pourra cependant être réalisé au profit de toute société civile que le preneur entendra substituer. Pour être opposable au bailleur, cette substitution ne pourra toutefois s'effectuer qu'au profit d'une société dont le capital sera souscrit à concurrence d'au moins 50 % par les associés du preneur.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles, le preneur n'étant pas un partenaire commercial du bailleur pouvant impliquer une soumission de l'un vis-à-vis de l'autre, en ce sens qu'ils n'ont pas de relations commerciales suivies dans des activités de production, de distribution ou de services.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation, sauf si la loi en dispose autrement. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : borie-medeiros.24104@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

[REDACTED]

à PERIGUEUX
le 24 juin 2021

[REDACTED]

à PERIGUEUX
le 24 juin 2021

[REDACTED]

à PERIGUEUX
L'AN DEUX MILLE VINGT ET U
LE VINGT QUATRE JUIN

confid
BOUKST
etude-s
27 juin 2023

100642401
NB/CB

LE SOUSSIGNE

Monsieur Fabrice ROUSSET, Directeur du Développement, domicilié en cette qualité à ECHIROLLES (38130) 4, rue des Tropiques, agissant au nom et en qualité de représentant de :

Ou à défaut,

Madame Marjorie CAMBANIS, Responsable Juridique, domiciliée en cette qualité à ECHIROLLES (38130) 4, rue des Tropiques,

Agissant au nom et en qualité de représentant de :

La Société dénommée **KERIA**, Société par actions simplifiée au capital de 15 283 650,00 €, dont le siège est à ECHIROLLES (38130), 4 Rue des Tropiques, identifiée au SIREN sous le numéro 324904267 et immatriculée

LAQUELLE, a par ces présentes, constitué pour mandataire :

Tout clerc ou collaborateur de l'Etude de Maître [REDACTED], notaire à [REDACTED]

A qui elle donne tous pouvoirs de pour elle et en son nom :

PRENDRE A TITRE DE RENOUVELLEMENT DU BAIL COMMERCIAL qui lui a été consenti aux termes d'un acte authentique en date du 3 janvier 2011, pour une durée de neuf (9) années ayant commencé à courir le 15 décembre 2010 pour se terminer le 14 décembre 2019.

Par la Société dénommée [REDACTED]

LES LOCAUX DONT LA DESIGNATION SUIT:

A CHAMPNIERS (16430), 22 Rue de la Bisaigüe, ZA des Montagnes,

Dans un immeuble à usage commercial formant le lot numéro 41 du Lotissement d'Activités Économiques Diverses dit "DES MONTAGNES II",

Un local d'une superficie d'environ 672 m² utiles, conformément au plan et photos demeurés annexés au bail sus-énoncé en l'exposé qui précède.

Ainsi que la jouissance commune des parkings et espaces verts.

L'immeuble est cadastré section CC numéro 127.

Aux termes des présentes, le mandant confère une délégation de signature au mandataire, à l'effet d'accepter ce renouvellement de bail pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives, avec possibilité de résiliation triennale au profit du mandant, ayant commencé à courir le 1^{er} juillet 2020 pour se terminer le 30 juin 2029.



Le renouvellement de bail est consenti moyennant **un loyer annuel hors taxe à la valeur ajoutée de SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE HUIT CENT SOIXANTE-HUIT EUROS (77 868,00 EUR).**

Ce loyer est payable douze (12) en termes égaux de chacun six mille quatre cent quatre-vingt-neuf euros (6 489,00 eur) HT.

Étant précisé qu'en sus des impôts et charges que le preneur devra rembourser au bailleur et tel que prévus dans le bail sus-énoncé, le preneur s'engage à rembourser au bailleur les charges d'entretien de la totalité des espaces verts, en ce compris le talus, facturées par le prestataire au bailleur et qui sera refacturé au preneur, avec justificatif à l'appui, en fonction du prorata des mètres carrés occupés par le preneur.

A titre purement informatif, le BAILLEUR indique que ces charges représentent une somme d'environ 500 € HT / an, pour l'ensemble immobilier.

Le mandant déclare que le projet d'acte lui a été adressé, déclare en avoir parfaite connaissance et l'approuver en son intégralité.

En conséquence, le Mandant donne pouvoir pour FAIRE CET ACTE SOUS LES CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS DESIGNÉES DANS LE PROJET D'ACTE PARAPHE, SIGNÉ ET ANNEXE A LA PRESENTE PROCURATION ;

Décharge de mandat

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura fait en vertu du présent mandat par le seul fait de la signature de l'acte, lequel s'il ne contient aucune réserve autre que celle pouvant être incluse aux présentes emportera de plein droit la décharge du mandataire, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

Fait à ECHIROLLES (38130)

Le 10 JUIN 2021

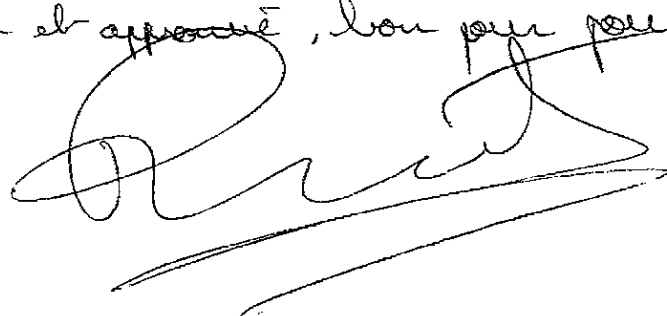
signature du mandant

précédée de :

« lu et approuvé »

« bon pour pouvoir »

lu et approuvé, bon pour pouvoir



POUVOIR

Je soussigné, Monsieur Philippe CAILLEUX, Président de la **société KERIA GROUPE**, société par actions simplifiée, au capital de 21.530.971,80 euros, immatriculée au RCS de Grenoble sous le numéro 817 854 698, dont le siège social est situé à ECHIROLLES (38130) - 4 Rue des Tropiques, Elle-même Présidente de la **société KERIA**, société par actions simplifiée, au capital de 15 283 650,00 euros, immatriculée au RCS de Grenoble sous le numéro 324.904.267, dont le siège social est situé à ECHIROLLES (38130) - 4 Rue des Tropiques à Echirolles,

Donne par les présentes pouvoir à Monsieur Fabrice ROUSSET ou Madame Marjorie CAMBANIS, avec pour chacun d'eux la faculté d'agir séparément,

A l'effet de, pour, et au nom de la Société KERIA, procéder à la régularisation des actes suivants :



Signature de renouvellement du BAIL COMMERCIAL

Concernant le Local ci-après désigné :

Sis à **CHAMPNIERS (16430) – 22 rue de la Bisaigüe - ZA des Montagnes**
Local à usage commercial d'une superficie d'environ 672 m² utiles, ainsi que la jouissance commune des parkings et des espaces verts

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

Fait à ECHIROLLES (Isère),

Le 8 juin 2021

KERIA
PHILIPPE CAILLEUX

Signature précédée de la mention manuscrite « Bon pour pouvoir »

Bon pour pouvoir

FABRICE ROUSSET

Signature précédée de la mention manuscrite « Bon pour acceptation du pouvoir »

Bon pour acceptation du pouvoir

MARJORIE CAMBANIS

Signature précédée de la mention manuscrite « Bon pour acceptation du pouvoir »

Bon pour acceptation du pouvoir