

L'AN DEUX MILLE VINGT
LE SIX AOUT

[REDACTED]

A RECU le présent acte authentique électronique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant :

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL.

BAILLEUR

PRENEUR

La Société dénommée KERIA, Société par Actions Simplifiée au capital de 10.283.640,00 € ayant son siège social à ECHIROLLES (Isère) 4 rue des Tropiques identifiée sous le numéro SIREN 324904267 RCS GRENOBLE venue aux droits de la société LAURIE LUMIERES, suite à la transmission universelle du patrimoine intervenue le 1^{er} avril 2019.

PRESENCE – REPRESENTATION

[REDACTED]

La Société dénommée KERIA est ici représentée par Monsieur Sébastien HOURS en qualité de représentant permanent de la société FIBA, société en commandite par actions, au capital de 25.567296,00 euros, immatriculée au RCS de Grenoble sous le numéro 430 425 702, ayant son siège social au 4 rue des Tropiques à ECHIROLLES - 38130,

Présidente 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? AYANT SON SIÈGE SOCIAL AU 4 RUE DES Tropiques à ECHIROLLES - 38130,

Elle-même Présidente de la société KERIA, société par actions simplifiée, au capital de 10.283.640,00 euros, immatriculée au RCS de Grenoble sous le numéro 324.904.267, ayant son siège social au 4 rue des Tropiques à ECHIROLLES - 38130.

Lui-même représenté par Mademoiselle Emilie RICHARD, collaboratrice de Maître REYNOLD de SERESIN domiciliée professionnellement à SENNECEY LE GRAND, 6 rue Alsace Lorraine en vertu d'une délégation de pouvoir demeurée annexée aux présentes.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

Lesquels, préalablement au renouvellement du bail, faisant l'objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE

Aux termes d'un acte reçu par [REDACTED], notaire à [REDACTED] LE GRAND, le 28 avril 1998, le BAILLEUR, a donné à bail à loyer au PRENEUR des locaux servant à l'exploitation d'un fonds de commerce de vente de luminaires, cadeaux, décoration, appareil électriques et tout article s'y rapportant, faisant partie d'un immeuble dont le BAILLEUR est propriétaire, situé à EPAGNY METZ TESSY (Haute-Savoie) Avenue du Centre .

Ce bail a été conclu pour une durée de 9 ans à compter du 1er juin 1998 pour se terminer le 31 mai 2007

Ce bail s'est renouvelé du 1er juin 2007 au 31 mai 2016, par acte d'huissier notifié le 21 novembre 2006 à l'initiative du BAILLEUR ; le PRENEUR a accepté ; le nouveau bail a donc pris effet le 01/06/2007 aux charges et conditions du bail précédent.

Une demande de renouvellement au 1er juin 2016 a ensuite été notifiée par acte d'huissier le 26 novembre 2015 à l'initiative du BAILLEUR et le preneur a accepté le principe du renouvellement mais les parties ne se sont pas entendues sur le montant du loyer à appliquer au 1er juin 2016.

Après échanges, les parties, suite aux travaux d'aménagement d'une voie de bus HNS entrepris par les Collectivités Publiques, sont convenus de diminuer la surface prise à bail relative au parking, de sorte que l'assise cadastrale ne sera plus les parcelles AO n°37 et 75 d'une superficie pour la parcelle AO n°37 de 11a52ca et pour la parcelle AO n°75 de 9a10ca ; la nouvelle assiette prise à bail est la suivante : AO n°37 et AO n°174.

Les parties ont également convenu que le loyer à effet au 1er janvier 2016 serait fixé à 95 000 € HT par an.

Après accord sur les conditions et le prix du loyer, étant donné qu'aucun acte n'a été formalisé en 2016, les parties se sont rapprochées et ont décidé de signer au renouvellement du bail ainsi qu'il suit :

RENOUVELLEMENT DU BAIL

Par les présentes le BAILLEUR, donne à bail à loyer, en renouvellement du bail sus-énoncé, conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, au PRENEUR, qui accepte,

Les locaux dont la désignation suit.

DESIGNATION

Sur la commune de EPAGNY METZ TESSY (Haute-Savoie) Avenue du Centre .

Un immeuble à usage commercial d'une superficie bâtie d'environ 791 m² comprenant 750 m² de surface de vente plus entrepôt et bureaux annexes, voirie et parkings.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Préf.	Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
	AO	174	Avenue du Centre	Sol		04	01
	AO	37	Avenue des Alpes	Sol		11	52
Contenance totale						15	53

DIVISION CADASTRALE –
DOCUMENT D'ARPENTAGE

Il résulte d'un document d'arpentage établi par le cabinet D. ROSTAND, Géomètres-Experts à ANNECY-LE-VIEUX (74940) 7 rue des Ecoles, sous le numéro d'ordre 1725B, vérifié et numéroté par le service du cadastre d'ANNECY le 11 décembre 2015, que la parcelle de terrain située sur le territoire de la Commune d'EPAGNY METZ-TESSY (74330) et cadastrée à la section AO numéro 75 lieudit avenue du centre, pour une contenance de 09 ares et 10 centiares, a été annulée et divisée en deux nouvelles parcelles de terrain, savoir :

- la parcelle cadastrée à la section AO numéro 174 lieudit avenue du centre, pour une contenance de 04 ares et 01 centiare, objet du présent renouvellement de bail,
- et la parcelle cadastrée à la section AO numéro 175 lieudit avenue du centre pour une contenance de 05 ares et 09 centiares.

La copie de ce document d'arpentage demeure annexée au présent acte.

DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1er janvier 2020 pour se terminer le 31 décembre 2028

Congé par le PRENEUR

Le PRENEUR a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale. Sauf dans les cas prévus par l'article L.145-4 alinéa 2 du Code de commerce, aucune clause de bail ne peut y déroger. Ce congé doit être adressé au BAILLEUR, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit par exploit d'huissier, au moins six mois avant la fin de la période triennale.

Le PRENEUR a également la faculté de donner congé à tout moment mais dans les formes et délai prévus à l'article L.145-9 du Code de commerce, lorsqu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou qu'il est admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social. Il en est de même pour ses ayants droit en cas de décès du preneur.

Congé par le BAILLEUR

Le BAILLEUR a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, 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.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail a lieu aux mêmes charges et conditions que le précédent bail, reçu par [REDACTED] (40), le 28 avril 1998, dont une copie est demeurée ci-annexée.

Il est cependant ici précisé les charges et conditions suivantes :

1° Le preneur remboursera chaque année au bailleur, en sus de son loyer, la part afférente aux locaux loués dans la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de déversement à l'égout, la taxe de balayage et, plus généralement, dans toutes les contributions et taxes actuelles et futures que le propriétaires sont ou seront légalement fondés à récupérer sur les locataires, ainsi que la taxe foncière relative aux locaux loués au prorata des surfaces.

2° Le preneur fera assurer et tiendra constamment assuré pendant la période d'exploitation son matériel, ses marchandises, ses meubles et objets immobiliers ainsi que les

aménagements et embellissements apportés par lui ou ses prédécesseurs aux biens immobiliers et ce contre les risques d'incendie, explosion, dégâts des eaux, vol et vandalisme.

En outre il renoncera à tous recours contre le bailleur et ses assureurs en cas de dommages causés à l'immeuble, du fait d'incendie, d'explosion, dégâts des eaux, vol et vandalisme.

Le preneur fera sienne, l'assurance contre le bris de glace et devanture.

Le preneur devra supporter toutes les majorations de primes imposées au bailleur du fait de son activité.

Les contrats seront souscrits par le preneur auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables.

Le preneur devra fournir une attestation de la ou des dites compagnies précisant que les dispositions prévues au présent contrat sont respectées et devra pouvoir justifier à tout moment du paiement de la prime.

En outre le preneur remboursera au bailleur, en sus de son loyer, la prime d'assurance relative à l'immeuble au prorata de la surface occupée par lui.

Le preneur s'engage à déclarer immédiatement tout sinistre au bailleur même s'il en résulte aucun dégât apparent.

3° En vertu du bail initial les locaux présentement loués sont exclusivement destinés à l'exploitation d'un commerce de vente de luminaires, cadeaux, décoration, appareils électriques et tous articles s'y rapportant, le preneur ne pourra sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, cette destination, ni changer la nature du commerce exploité dans les locaux ou adjoindre à ce commerce des activités connexes ou complémentaires, sans s'être conformé à la procédure prévue, à cet effet.

Il est ici précisé que le BAILLEUR autorise à titre exceptionnel et uniquement pour le preneur actuel, la S.A.S KERIA la possibilité de vendre du linge de maison.

LOYER

En raison de la diminution des terrains les parties se sont accordées sur le nouveau loyer suivant :

Le loyer initial au 1^{er} juin 2016 avait été consenti pour un montant de 95.000,00 HT soit 114.000,00 euros TTC.

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel de QUATRE VINGT DIX NEUF MILLE TROIS CENT QUINZE EUROS CINQUANTE-TROIS CENTIMES (99.315,53 €) Hors Taxes soit CENT DIX NEUF MILLE CENT SOIXANTE DIX HUIT EUROS ET SOIXANTE QUATRE CENTIMES Toutes taxes comprises (119.178,64 T.T.C) que LE PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire porteur de ses titres et pouvoirs mensuellement à compter de la date de départ du présent bail.

Tous paiements seront effectués par virement postal ou bancaire à un compte désigné au PRENEUR par LE BAILLEUR ou au domicile du BAILLEUR.

Toutefois, à défaut de paiement lors de la présentation de la quittance, le montant de celle-ci deviendra portable au domicile de son signataire ou à l'endroit indiqué par celui-ci sans que la présente clause puisse, en aucun cas, être un motif pour retarder le paiement.

Il est ici précisé que le bailleur a encaissé un trop perçu de loyer d'un montant de 21.356,19 euros hors taxes soit 25.627,43 euros toutes taxes comprises pour la période allant de juin 2016 à octobre 2019.

Eléments de calcul de l'avoir :

- Réactualisation du loyer

01/06/16	01/06/17	01/06/18	01/06/19
4T15/1629	4T16/1645	4T17/1667	4T18/1703
95 000 €	95 933,09 €	97 216,08 €	99 315,53 €

- Calcul trop perçu loyer

Total loyer HT facturés du 01/06/2016 au 31/10/2019	Total des loyers HT du 01/06/2016 au 31/10/2019	Ecart HT du 01/06/2016 au 31/10/2019

	base loyer 95 000 € HT	
350 886,83 €	329 530,64 €	21 356,19 €

Les parties s'accordent sur un remboursement forfaitaire de cette somme pour un montant de 15.000,00 euros hors taxe sous la forme d'un avoir soit un montant de 18.000,00 euros toutes taxes comprises.

INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent, à titre de condition essentielle et déterminante des présentes, d'indexer le loyer sur l'indice de référence des loyers commerciaux (ILC) établi par l'I.N.S.E.E., et de lui faire subir une fois par an à la date anniversaire du point de départ du bail, les mêmes variations sans qu'il soit besoin d'accomplir aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire.

L'indice de base étant celui du 3^{ème} trimestre 2019 qui ressort à 115.60 points, l'indice de comparaison lors de chaque révision sera celui du même trimestre publié chaque année.

Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié ou disparaîtrait avant la fin du bail, les parties conviennent ce qui suit :

1 - Les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu et en utilisant les coefficients de raccordement officiels ou officieux fournis par l'INSEE.

2 - A défaut d'indice de remplacement ou de coefficient de raccordement, les parties s'entendront sur le choix d'un nouvel indice.

3 - A défaut d'accord l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désigné d'office à la requête de la partie la plus diligente, par Monsieur le Président du Tribunal de grande instance compétent, avec faculté encore pour les experts, en cas de désaccord, de s'en adjoindre un troisième pour les départager.

En cas de retard dans la publication de l'indice devant servir à la révision, le loyer continuera à être payé sur l'ancienne base et le réajustement et le rappel se feront au moment de la parution de l'indice.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-39 du Code de commerce, la révision pourra être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause d'indexation, le loyer se trouvera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision de justice.

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

COMPLÉMENT DU DÉPÔT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution du nouveau bail, il est convenu entre les Parties, que le dépôt de garantie devra toujours correspondre à 3 mois de loyer HT, soit compte tenu du nouveau montant du loyer, ce dépôt de garantie doit s'élever à 24.828,88 € à la date de prise d'effet du présent bail.

Or, le bailleur détient à ce jour la somme de 25 829.19 € ; il est donc convenu entre les parties que le bailleur restituera au Preneur un montant de 1.000,31 € par chèque dans les 10 jours suivant la signature du présent bail.

Le dépôt de garantie sera réajusté chaque année, proportionnellement au nouveau loyer de la même année, pour qu'il soit toujours égal à 3 mois de loyer HT.

DONT QUITTANCE

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut par LE PRENEUR d'exécuter une seule des charges et conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, ou de payer exactement à son échéance un seul terme du loyer, le présent bail sera, si bon semble au BAILLEUR, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer contenant déclaration par LE

BAILLEUR de son intention d'user de la présente clause et mentionnant ce délai, demeuré sans effet.

Si LE PRENEUR refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance compétent.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

LE BAILLEUR déclare vouloir être assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée ainsi qu'il est prévu à l'article 260-2e du Code général des impôts et suivant les modalités fixées par les articles 193 et 195 de l'annexe II dudit Code.

Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation de souscrire dans le délai de 15 jours de la prise d'effet du présent bail, auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 alinéas 1 et 2 du Code général des impôts.

LE PRENEUR s'engage à rembourser au BAILLEUR la taxe sur la valeur ajoutée réglée au centre des impôts et due sur le présent bail à titre provisionnel en même temps que chaque terme du loyer.

LE BAILLEUR devra remettre en communication au PRENEUR, le décompte acquitté de la taxe sur la valeur ajoutée réglée au centre des impôts.

En cas de renonciation par LE BAILLEUR à l'assujettissement à la T.V.A., les droits seront perçus annuellement au vu d'une déclaration qui sera souscrite par LE BAILLEUR.

Etat des Risques et Pollutions

Un état des "Risques et Pollutions" en date du 6 août 2020, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé.

CONSULTATION DES BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Il a été procédé aux consultations suivantes :

- de la base des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) ;
- de la base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL) ;
- de la base de données GEORISQUES ;
- de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement (ICPE) du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie des résultats de ces consultations est ci-annexée.

FRAIS - ENREGISTREMENT

Le preneur paiera les frais des présentes à hauteur de 2.500,00 euros HT soit 3.000 euros TTC et le bailleur à hauteur de 1.500,00 HT soit 1.800 euros TTC, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

Le preneur ou ses ayants droit devra, en outre, rembourser au bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions des présentes.

Dans l'hypothèse où la formalité d'enregistrement serait requise par les parties, il sera alors perçu un droit fixe.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945, vos données personnelles font l'objet d'un traitement par l'Office pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées notamment 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 Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.) ;

- les Offices notariaux participant 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 délégué, 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 faisant 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 afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, vous pouvez accéder aux données vous concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : etude.seresin@notaires.fr. Le cas échéant, vous pouvez également obtenir la rectification ou l'effacement des données vous concernant, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour motif légitime, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits.

Si vous pensez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

ELECTION DE DOMICILE

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

LE BAILLEUR en sa demeure ci-dessus indiquée.

LE PRENEUR en son siège social à ECHIROLLES.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://mediation.notaires.fr>

ANNEXES

La signature électronique du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

AUTORISATION DE REMISE DE PIÈCES ET DOCUMENTS

Les PARTIES autorisent le notaire soussigné, à remettre à LE PRENEUR qui accepte les originaux et/ou copies de toutes pièces et documents figurant de manière dématérialisée en annexe du présent acte établi sur support électronique, à l'exclusion de toute procuration et de toute notification faite dans le cadre de la loi SRU ; considérant que le présent acte contient l'intégralité des conventions et pièces auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur des présentes se réserve de n'adresser une copie authentique qu'en cas de demande expresse.

Les parties donnent leur agrément à cette réserve.

Néanmoins, le notaire adressera immédiatement après la signature une copie électronique de l'acte.

DONT ACTE

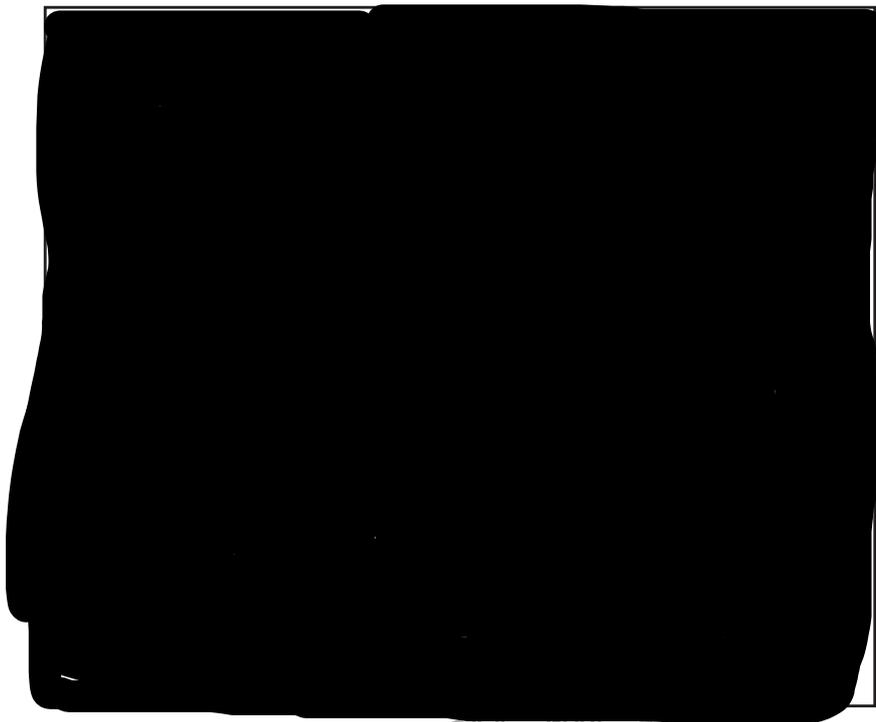
Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

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

Recueil de signatures par Me. [REDACTED]



confidentiel
BOUKSIL Quenec
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT