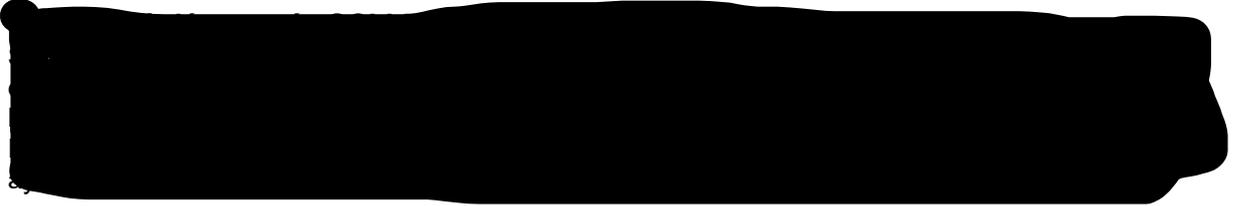


RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES



Dénommée, ci-après "le BAILLEUR"
D'une part,

ET

La Société dénommée KERIA LIVING H,

Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital social de 6 000 000 €, dont le siège social est situé au 9 RUE DES TROPIQUES 38130 ECHIROLLES, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grenoble sous le numéro 982 539 090, représentée par **Monsieur Stephan MARTY** agissant et ayant les pouvoirs nécessaires en tant que président.

Dénommée, ci-après "le PRENEUR"
D'autre part,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUI

Par acte sous seing privé, en date à Toulouse du 9 avril 1997, la [redacted] a donné à bail commercial à loyers, à la société KERIA, à usage de tous commerces sauf restauration rapide, un local commercial d'une superficie de 960m² sis à Portet-sur-Garonne (31120), 9 avenue de l'enclos, pour une durée de 9 ans commençant à courir le 2 mai 1997, pour se terminer le 1^{er} mai 2006 et moyennant un loyer annuel de 750 000 F HT (115 384 €), révisé tous les trois ans, conformément aux variations de l'indice national du coût de la construction.

Par acte signifié en date du 16 novembre 2005, la [redacted] a donné congé à la société KERIA avec offre de renouvellement pour le 1^{er} mai 2006, moyennant un loyer annuel hors taxes de 141.782 €, toutes les autres clauses et conditions du bail demeurant inchangées.

Par courrier en date du 23 novembre 2005 adressé au bailleur, la société KERIA a accepté le renouvellement aux conditions proposées et le bail s'est donc renouvelé pour une durée de 9 ans, ayant pris effet à compter du 1^{er} mai 2006, pour se terminer le 30 avril 2015.

Par acte sous seing privé daté du 30 mars 2016, la société KERIA a accepté le renouvellement du bail proposé en mai 2015. Le loyer annuel hors taxes a été abaissé à 120 000€ HT/an. Il s'est donc renouvelé pour une durée de 9 ans, ayant pris effet à compter du 1^{er} mai 2015, pour se terminer le 30 avril 2024.

Le 31 octobre 2023, le Tribunal de Commerce de Grenoble a placé la société KERIA en redressement judiciaire. Puis le 29 décembre 2023, il a arrêté un plan de cession des actifs de la SAS KERIA. Il a étudié plusieurs offres et a statué sur l'offre de reprise de la SARL EGLO FRANCE LUMINAIRE, avec la faculté de substitution en tout ou partie par la SAS SUNRISE NEW CO (renommée KERIA LIVING H).

Le bail des locaux situés à Portet-sur-Garonne a été transféré judiciairement au cessionnaire à compter du 1^{er} janvier 2024.

A l'occasion de la fin de bail, il est décidé de renouveler le bail avec le nouveau preneur désigné ci-dessus, suite au plan de cession des actifs de KERIA à KERIA LIVING H.

IL A ENSUITE ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUI

Le "Bailleur" donne à bail de renouvellement, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au "Preneur" qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Un immeuble à usage commercial sis à Portet sur Garonne (31120), 9 avenue de l'Enclos, figurant au cadastre sous les N 30 et 31 de la section AI, d'une surface de 960 m2 sur deux niveaux, avec jouissance commune des emplacements de parkings attenants.

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du "Preneur" qui déclare parfaitement les connaître pour les occuper depuis le 2 mai 1997, et contracter en pleine connaissance de cause.

DUREE

Le présent bail de renouvellement est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui a commencé à courir rétroactivement le 01/05/2024, pour se terminer le 30/04/2033.

Toutefois, conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce, le "Preneur" a la faculté de donner congé à l'expiration de la première période triennale, et ce par exploit d'huissier adressé au "Bailleur" six mois avant la fin de la période triennale concernée.

En cas de congé tardif ou donné selon des formes irrégulières, le bail se prolonge tacitement au-delà du terme contractuel et, un nouveau congé doit être donné pour le dernier jour du trimestre civil, tout en respectant un préavis de six mois.

En période de tacite prorogation du bail, le congé du "Preneur" devra être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

Il est rappelé par ailleurs que le "Bailleur" tient de l'article L 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-6 du Code de commerce (reprise en secteur sauvegardé), L 145-18 (reprise pour construire ou reconstruire) L 145-21 (reprise temporaire pour surélévation de l'immeuble) L 145-24 (reprise d'un terrain loué nu).

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le "Preneur" bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail sous réserve du respect des présentes, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

Le "Bailleur" devra adresser au "Preneur" plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'huissier, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du "Bailleur" dans le délai sus-indiqué, le "Preneur" devra, dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, et ce exclusivement par voie d'huissier.

A défaut de congé de la part du "Bailleur" et de demande de renouvellement de la part du "Preneur" dans les délais et formes sus-indiqués, le bail continuera par tacite prorogation pour une durée indéterminée aux clauses et conditions du bail expiré.

CHARGES ET CONDITIONS

-ETAT DES LIEUX

- Le "Preneur" prendra les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir faire aucune réclamation à ce sujet au "Bailleur", ni exiger de lui aucune réparation et remise en état.

Un état des lieux sera dressé dans les 15 jours suivant la signature des présentes et annexé aux présentes.

- ENTRETIEN - REPARATIONS.

- *En complément du paragraphe 5.2 « Entretien et réparations » du bail signé le 30/03/2016,*

Le Preneur a souscrit un contrat d'**entretien des espaces verts** et a mis en place un contrat d'**entretien de la toiture**, des chéneaux.

Nous précisons qu'un minimum d'**entretien du monte-charge** est à réaliser par le Preneur.

- **GARNISSEMENT.** - Le "Preneur" garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tous temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

- **JOUISSANCE DES LIEUX.** - Le "Preneur" devra jouir des lieux en se conformant à l'usage et au règlement, s'il existe, de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité liés à son activité. Le "Preneur" ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

- **EXPLOITATION.** - Le "Preneur" devra exploiter son activité en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant se rapporter à son activité. L'autorisation donnée au "Preneur" d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du "Bailleur" aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet. Le magasin devra être constamment ouvert sauf fermeture hebdomadaire ou pour congés ou pour permettre l'exécution de travaux.

- **ENSEIGNES.** - Le "Preneur" pourra apposer sur la façade du magasin des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail. L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du "Preneur". Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner.

- **DESTRUCTION** - Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par cas fortuit, le présent bail sera résilié de plein droit et sans indemnité. En cas de destruction partielle de l'immeuble loué, conformément à l'article 1722 du Code civil, le "Preneur" peut soit demander la continuation du bail avec une diminution du loyer soit demander la résiliation totale du bail.

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le "Bailleur" ne garantit pas le "Preneur" et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- a) en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,
- b) en cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus dans le service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure,
- c) en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.

TOLERANCES

Toutes tolérances au sujet des conditions des présentes, qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions.

LOIS ET REGLEMENTS

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et règlements applicables en la matière.

LOYER

Le présent bail a été consenti et accepté à compter du **1^{er} mai 2024** moyennant un loyer annuel hors taxes de **130 000 euros** (cent trente mille euros) que le "Preneur" s'oblige à payer au domicile ou siège du "Bailleur" ou en tout autre endroit indiqué par lui, en quatre termes égaux de 32 500 euros chacun.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

REVISION LEGALE DU LOYER

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-37, L 145-38 et R 145-20 du Code de commerce.

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

INDEXATION DU LOYER

En complément de l'indexation annuelle à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, comme prévue dans l'article 4.2, il est ajouté un capage de 3%.

Toute variation calculée ne pourra pas être supérieure à 3%.

CAUTION BANCAIRE

A la 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, le "Preneur" remettra au "Bailleur" dans le mois de la signature du présent acte, une caution bancaire de **43 333,33 euros** (représentant 4 mois de loyer HT).

La garantie devra émaner d'un établissement bancaire et financier connu et notoirement solvable, et sa durée de validité devra couvrir la durée totale du bail, soit neuf (9) années entières et consécutives à compter de la date de prise d'effet de ce dernier.

Cette garantie sera conservée par le "Bailleur" 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.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au "Preneur", cette garantie restera acquise au "Bailleur" de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la garantie devra être augmentée dans la même proportion.

URBANISME

Le document « Etat des risques naturels, miniers et technologiques » en date du 31 octobre 2024 est fourni en annexe.

Le Preneur est parfaitement informé de l'existence d'un arrêté ayant approuvé un plan de prévention pour les différents risques.

Le « Preneur » déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation et maintient la conclusion du présent bail.

RAPPORTS TECHNIQUES

Amiante

Chacune des parties reconnaît être 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 1er juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Le "Bailleur" déclare avoir réalisé ce diagnostic par EQUATION ARCHITECTURE en date du 31 octobre 2024. Le rapport indique la présence d'une toiture amiantée (plaques fibres-ciment ondulées en couverture) dont l'état est dégradé de façon ponctuelle, avec un risque faible d'extension de la dégradation. En conclusion, le rapport préconise la réalisation d'évaluation périodique. En tout état de cause, il est expressément prévu qu'en cas de dégradation de plaques amiantées, en cas de fuites récurrentes, impliquant pour le Preneur un surcoût d'entretien de la toiture et/ou des difficultés pour exploiter le local et/ou pour remplir son obligation d'entretien de la toiture en raison de la présence d'amiante, le Bailleur prendrait à sa charge les réparations nécessaires sous sa responsabilité exclusive.

Le diagnostic amiante est annexé aux présentes.

Diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par EQUATION ARCHITECTURE le 19/11/2015, et est annexé.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

Les caractéristiques du bien immobilier ainsi que le descriptif des équipements.

Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.

La valeur isolante du bien immobilier.

La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Il est précisé que le "Preneur" ne peut se prévaloir à l'encontre du "Bailleur" des informations contenues dans ce diagnostic.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est convenu qu'en cas de non-exécution par le "Preneur" de l'un quelconque de ses engagements stipulé aux présentes comme le non respect de la clause de destination, 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 resté sans réponse. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L 145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, en accordant des délais dans la limite de deux ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

En outre, le "Bailleur" pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;

- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation.

Les dispositions des articles L 622-14 et L 641-21 du Code de commerce, complétées par les articles R 622-13 et R 641-21 dudit Code prévoient que le juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure

collective, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal. Toutefois le bailleur ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement, et en toute hypothèse un mois après avoir délivré préalablement un commandement de payer resté sans réponse.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le "Preneur" constitueront pour tous les ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Le " Bailleur " déclare vouloir assujettir le bail à la taxe à la valeur ajoutée qui sera à la charge du "Preneur" en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du "Bailleur" en même temps que chaque règlement.

ELECTION DE DOMICILE

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

- Le "Bailleur" [REDACTED]
- Le "Preneur" KERIA LIVING H, 9 rue des tropiques, 38130 ECHIROLLES.

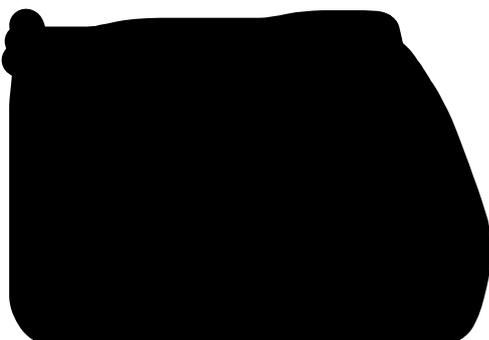
SIGNATURE ELECTRONIQUE

En application des articles 1366 et 1367 du Code Civil, les Parties acceptent expressément de signer le Bail de façon électronique et pour ce faire, utiliser le logiciel de signature électronique édité et mis en œuvre par la société YouSign. Dûment informées des modalités de cette signature électronique, elles reconnaissent que la signature électronique générée par ce logiciel a la même force probante que la signature manuscrite sur support papier et constituera une preuve légalement recevable de l'intention des Parties d'être juridiquement liées par ce Bail. Les Parties renoncent à toute réclamation qu'elles pourraient avoir l'une contre l'autre du fait de l'utilisation dudit logiciel de signature électronique.

Les Parties reconnaissent qu'elles procèdent à la signature électronique du Bail en toute connaissance de cause de la technologie mise en œuvre et des modalités de celle-ci, et renoncent en conséquence à mettre en cause, dans le cadre de toute réclamation et/ou action en justice, la fiabilité de ladite solution de signature électronique avancée et/ou la manifestation de leur volonté de conclure le Bail, à ce titre.

Dans le cadre de l'exécution du présent Bail, chaque signataire reconnaît et accepte que ses données personnelles soient traitées aux fins de l'authentification de leur signature électronique et de la constitution d'un fichier de preuve de sa validité. Lesdites données personnelles seront transférées à YouSign, en tant que sous-traitant des données en charge de la plate-forme de signature électronique. Ces données ne seront pas transférées hors de l'Espace économique européen.

Pour plus de détails concernant le traitement de données personnelles précité et l'exercice de tous les droits afférents, les signataires sont invités à se reporter aux Conditions Générales d'Utilisation qui sont disponibles sur la plateforme YouSign au cours du processus de signature.



LE PRENEUR
KERIA LIVING H
Monsieur Stephan MARTY