

**AVENANT N°1 AU BAIL
COMMERCIAL RENOUVELE
EN DATE DU 19/12/2013**



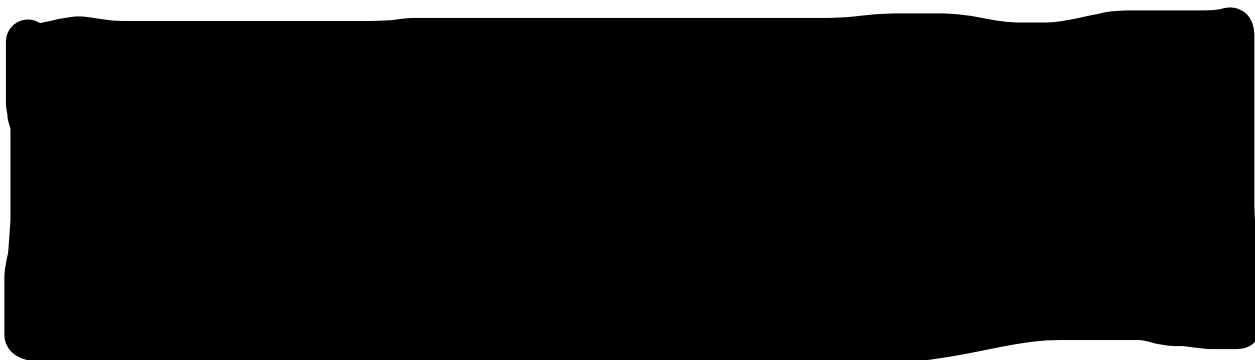
**Centre commercial LA FEUILLERAIE
TRELISSAC**

RBT- V10 11/06/2020

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized initials and a surname, located at the bottom right of the page.

AVENANT AU BAIL RENOUVELEMENT EN DATE DU 19/12/2013

ENTRE LES SOUSSIGNES :



Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts,

Ci-après dénommé « **Le Bailleur** »

D'une part,

et

La Société dénommée **KERIA**, Société par actions simplifiée au capital de 10.283.640,00 €, dont le siège est à ECHIROLLES (38130)4 rue des Tropiques, identifiée au SIREN sous le numéro 324 904 267 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE.

Représentée à l'effet des présentes par Monsieur Fabrice ROUSSET, en qualité de Directeur du Développement, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une procuration en date du

Ci-après dénommé « **Le Preneur** »

D'autre part,

Dénommées ensemble « Les Parties »

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'X' followed by a circular flourish.

217

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE

Aux termes d'un acte sous-seing privé en date du 9 novembre 2001, la [REDACTED] a donné à bail commercial sous conditions suspensives à la SA KERIA qui l'a accepté un local avec parking attenant sis à TRELISSAC (24750) au lieudit « Les Mounards – Rodas », le tout suivant plans et descriptif technique annexés audit bail. La [REDACTED] est ensuite venue dans les droits de la [REDACTED]

Suivant acte sous-seing privé en date du 19 décembre 2013, les parties sont convenues de renouveler le bail pour une durée de douze années, dont six années fermes, à compter du 1/01/2014.

Suivant courriel en date du 1^{er} août 2019, le Preneur faisait savoir au Bailleur que le système de chauffage / climatisation était arrivé en fin de vie.

Suivant courrier en date du 6 septembre 2019, le Preneur sollicitait du Bailleur, eu égard à la conjoncture actuelle et aux difficultés de la société, une diminution du montant du loyer minimum garanti. Il lui a également demandé ce qu'il entendait faire quant au remplacement du système de chauffage / climatisation.

En outre, le Preneur a exposé au Bailleur sa volonté de réaliser des travaux de modifications de ses aménagements intérieurs conformément au nouveau concept KERIA.

Le Bailleur a lui fait valoir qu'il serait d'accord sur une diminution du montant du loyer minimum garanti et une prise en charge des travaux de remplacement du système de chauffage / climatisation sous certaines conditions.

De surcroît suite à la pandémie de COVID 19, le Preneur a dû fermer son magasin du 16 mars au 10 mai 2020 inclus. Il a sollicité le Bailleur afin qu'il renonce à percevoir le loyer pour la période pendant laquelle le magasin était fermé.

Compte tenu de leurs bonnes relations contractuelles, les parties se sont rapprochées et sont convenues de ce qui suit.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

AVENANT N°1 AU BAIL COMMERCIAL RENOUVELE **EN DATE DU 19/12/2013**

ARTICLE 1 – COVID 19 - ABANDON DE LOYER ET MENSUALISATION TEMPORAIRE DU PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES

Suite à la crise du COVID 19 et par solidarité avec le Preneur, le Bailleur abandonne la somme forfaitaire de VINGT SIX MILLE EUROS HORS TAXES (26.000 € H.T.) correspondant à environ deux mois de loyer hors taxes.

Un avoir pour la somme de VINGT SIX MILLE EUROS (26.000 € HT) est remis ce jour au Preneur par le Bailleur à valoir sur le montant du loyer du 2^{ème} trimestre 2020.

Par ailleurs, le Bailleur consent à ce que le loyer et les charges soient payés mensuellement d'avance pour la période du 01/07/2020 au 31/12/2020.

Les présentes mesures ne sauraient valoir de la part du Bailleur reconnaissance que la crise du COVID 19 constitue un cas de force majeure.

X

3/7 

ARTICLE 2 – PRISE EN CHARGE DU REMPLACEMENT DU SYSTEME DE CHAUFFAGE CLIMATISATION

D'un commun accord entre les parties, le Bailleur prendra en charge le remplacement du ROOF TOP du local objet des présentes.

Les travaux seront exécutés avant le 31 août 2020, si toutefois, les conditions sanitaires sont remplies pour la réalisation des travaux en toute sécurité. A défaut, les parties se concerteront pour convenir d'une nouvelle date pour la réalisation desdits travaux.

D'un commun accord entre les parties, pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements, le Preneur prendra à sa charge à compter de la mise en service de cette nouvelle installation de chauffage/climatisation : son contrôle et son entretien. Au-delà de la période de garantie, le Preneur prendra également à sa charge la maintenance de l'appareil en ce compris notamment toutes les réparations ainsi que le remplacement des pièces y compris en cas de vétusté ou de force majeure. Le BAILLEUR s'engage à remettre au PRENEUR les caractéristiques et les fiches techniques de la nouvelle installation de chauffage/climatisation

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT DU PRENEUR DE REALISER DES TRAVAUX DE REAMENAGEMENT DE SON LOCAL

A titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté les nouvelles conditions financières prévues dans le cadre du présent renouvellement, il est convenu entre les parties que le Preneur s'engage à exécuter les travaux de réaménagement de son local à son nouveau concept au plus tard le 31/03/2022.

Il devra soumettre son projet de réaménagement au Bailleur au plus tard dans les VINGT QUATRE (24) mois de la signature du présent avenant.

ARTICLE 3 - DUREE

Le bail renouvelé a été consenti pour une **durée de douze années entières et consécutives à compter du 1^{er} janvier 2014** pour finir le 31 décembre 2025.

D'un commun accord entre les parties, il est convenu que **le Preneur déclare renoncer expressément à son droit de résiliation triennale pendant la durée du bail restant à courir, soit jusqu'au terme du bail, le 31 décembre 2025.**

A titre de condition essentielle, déterminante et de rigueur, à défaut de laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté, il est expressément convenu qu'au cas où le Preneur ne respecterait pas la clause de renonciation ci-dessus et quitterait les lieux avant la fin du bail, il s'engage à verser au Bailleur en contrepartie du préjudice subi par ce dernier, une indemnité ne pouvant être inférieure à la somme des loyers restant dus entre la date à partir de laquelle le locataire s'est révélé défaillant dans le règlement de ses loyers et l'expiration du bail.

Cette somme sera versée en une fois lors de la libération des lieux, le Bailleur faisant son affaire de l'usage ultérieur du local.

En cas de non-paiement de ladite somme dans les 15 jours de la demande écrite faite par le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, les montants dus produiront de plein droit, et sans qu'il soit besoin de réclamation ou de mise en demeure, intérêt au taux de base bancaire à cette date augmenté de cinq points.

ARTICLE 5 – LOYER – INDEXATION

A compter du 1^{er} juillet 2020, les parties sont convenues de modifier les dispositions du bail comme suit :

Loyer minimal – loyer variable

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer variable correspondant à la différence positive entre un pourcentage hors taxes du chiffre d'affaires toutes taxes comprises réalisé par le Preneur, dans les lieux loués pendant la période considérée et le loyer minimum garanti ci-dessous. .

Le taux retenu d'un commun accord est de 6%.

Les parties déclarent et reconnaissent expressément que cette « clause-recettes » ne constitue pas une clause d'échelle mobile.

Loyer minimum garanti

Le loyer annuel déterminé dans les conditions prévues ci-dessus ne pourra en aucun cas être inférieur à CENT CINQUANTE CINQ MILLE EUROS HORS TAXES (155.000 € H.T.) correspondant à un loyer minimum garanti.

Par mesure de tempérance et d'un commun accord entre les parties, il ne sera appelé qu'une partie du montant du loyer minimum garanti contractuel dans les conditions suivantes :

- du 01/07/2020 au 31/12/2022 : 100,00 % du montant du loyer minimum garanti hors taxes indexé dans les conditions visées infra ;
- du 01/01/2023 au 31/12/2025 : 93,5484 % du montant du loyer minimum garanti hors taxes indexé dans les conditions visées infra ;

Le Bailleur ayant opté pour l'assujettissement de ses loyers et prestations à la TVA, le Preneur s'oblige en conséquence à rembourser au Bailleur en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe qui lui serait substituée ou ajoutée et ce, au taux en vigueur à la date d'émission des avis d'échéance relatifs aux loyers et charges. Le Preneur est donc exonéré du paiement du droit de bail et de la taxe additionnelle au taux en vigueur,

Etant précisé qu'à compter du 1^{er} janvier 2014, le taux de TVA en vigueur en France a été fixé à 20% (vingt pour cent).

Indexation

La présente clause constitue une indexation conventionnelle, elle est distincte de la révision triennale légale instituée par les articles L 145-37 et L 145-38 du Code de commerce.

Le loyer minimum garanti sera indexé de plein droit et sans aucune formalité en fonction de la variation de l'Indice du Coût de la Construction (« ICC ») publié trimestriellement par l'INSEE.

Cette indexation interviendra chaque année à la date anniversaire de prise d'effet du présent avenant, le tout de manière à ce que la période de variation de l'indice ne soit pas supérieure à la période de temps écoulé entre la date de prise d'effet du présent avenant et la date de prise d'effet de la première indexation aux termes des présentes.

Pour la première indexation, l'indice de référence sera l'indice (ICC) du 3^{ème} trimestre 2019 (1746) et l'indice de comparaison celui du même trimestre de l'année suivante.



Pour les années ultérieures, il sera procédé à l'indexation du loyer minimum garanti en appliquant au loyer minimum garanti de l'année écoulée, la variation obtenue en prenant pour indice de référence, l'indice de comparaison ayant servi à l'indexation précédente du loyer minimum garanti et pour indice de comparaison l'indice du même trimestre civil que celui de l'indice de référence, applicable l'année suivante.

D'un commun accord entre les parties, il est convenu que l'indexation sera capée annuellement à 1,5% à la hausse comme à la baisse et ce jusqu'à l'échéance du bail.

Par dérogation à ce qui précède, il est également convenu entre les parties que l'indexation sera calculée dès le 1/07/2021 sur une base de 93,5484% du loyer minimum garanti. Cette clause prendra fin à l'échéance du bail.

Le fait pour le Bailleur de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer minimum garanti ne pourra entraîner une quelconque déchéance de son droit à réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif.

En outre, s'il existait un retard dans la publication des indices de comparaison, le Bailleur aura la possibilité d'effectuer un calcul provisoire et de demander le paiement du loyer provisoire en résultant sur la base du dernier indice publié à la date anniversaire considérée, le Preneur s'engageant à régulariser les comptes dès la publication de l'indice servant au calcul définitif du loyer pour l'indexation considérée, de façon à ce que la variation soit effectuée sur quatre trimestres comme indiquées ci-dessus.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice choisi ne pourrait être appliqué, les parties conviennent expressément :

- de lui substituer l'indice qui serait publié en remplacement, soit faute d'indice de remplacement un indice similaire choisi d'un commun accord entre elles,
- et faute d'accord, de faire désigner, par ordonnance de la Présidente ou du Président du Tribunal de Grande Instance de PERIGUEUX, à la requête de la partie la plus diligente, un expert lequel aura tous les pouvoirs de mandataire commun des parties : ce mandataire aura pour mission de choisir, ou au besoin de reconstituer un indice reflétant le plus exactement possible le coût des loyers commerciaux à l'échelle nationale. Les honoraires et les frais d'expert seront supportés par moitié par le Bailleur et le Preneur.

Les parties reconnaissent que les dispositions ci-dessus constituent une condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti et accepté

Point de départ des loyers

Le loyer minimum garanti ci-dessus défini courra rétroactivement à compter du 1^{er} juillet 2020.

ARTICLE 5 – CONFIDENTIALITE

Le Preneur s'engage :

(i) à conserver confidentiels et à ne pas divulguer les termes et conditions du présent contrat ;

(ii) à ne divulguer de telles informations que dans la mesure où le Bailleur aura donné son accord préalable et écrit à la divulgation ou s'il est tenu de les divulguer pour les besoins d'une procédure devant les tribunaux à laquelle il est partie et à défaut en cas d'injonction de produire,

Dans ces hypothèses, le Preneur devra immédiatement informer le Bailleur d'une telle divulgation ainsi que de sa nécessité et il devra s'assurer que l'ensemble des informations ainsi communiquées restent confidentielles et soient traitées comme telles.



Etant précisé que le Preneur est autorisé à divulguer les termes et conditions du présent contrat à ses actionnaires, auditeurs, établissement bancaires, avocats et conseils fiscaux.

Dans ces hypothèses, il se porte fort du respect de la présente clause de confidentialité par ces personnes.

ARTICLE 6 : MAINTIEN DES CLAUSES CONTRACTUELLES ANTERIEURES – ENTREE EN VIGUEUR - RENONCIATION

Toutes les autres clauses et conditions du bail renouvelé le 19 décembre 2013, non modifiées et non contraires aux dispositions du présent acte, restent inchangées et sont intégralement maintenues dans les rapports locatifs des parties.

Il est donc simplement fait référence à ces clauses et conditions, qui sont reconduites purement et simplement, les parties acceptant l'une et l'autre cette simple référence et la reconnaissance tout à fait suffisante dans le cadre du présent renouvellement.

Le présent avenant entrera en vigueur le 1^{er} juillet 2020.

Enfin, le Preneur renonce envers le Bailleur à toute demande de remboursement de loyers et charges, à toute contestation de la clause d'indexation, de son application ou de son interprétation pour la période antérieure au 1^{er} juillet 2020.

Fait à TRELISSAC
Le 11 juin 2020

En trois exemplaires (un pour le Preneur et deux pour le Bailleur)

Le Bailleur

SAS KERIA
Le Preneur

PJ :

1. Facture n°2020/03 du 2^{ème} trimestre 2020
2. Avoir n°2020/05 sur 2^{ème} trimestre 2020 – montant 26.000 € HT
3. Fiche technique unité de toiture ROOFTOP LENNOX modèle BALTIC SEASON BAH085M4M

ANNEXE 1

Facture n°2020/03
2ème trimestre 2020

confidential
BOUKSIL Q. S. Martin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

SA KERIA
Parc Sud Galaxie – Espace Orion
4, rue des Tropiques

38436 ECHIROLLES CEDEX

N° TVA I.C.
FR68 324 904 267
Objet : Bail KERIA TRELISSAC

Périgueux, le 28 Février 2020

FACTURE N° 2020/03

Conformément aux termes du renouvellement de bail en date du 19/12/2013 relatif à la location du local commercial sis au **lieu-dit « Les Mounards - RODAS à TRELISSAC (24)** nous vous prions de trouver ci-dessous le détail des sommes dues pour le **2^{ème} trimestre 2020** à savoir :

DESIGNATION	base	MONTANTS
- Loyer H.T.		40 391,73
- T.V.A. 20%		8 078,35
- Charges forfaitaires (hors taxes foncières) soit H.T. : 6 500 € / 4		1 625,00
- TVA 20 % sur charges		325,00
- Frais de gestion HT : 4%	50 420,08	2 016,80
- T.V.A. 20%		403,36
TOTAL DU TTC		52 840,24€

Valeur en votre aimable règlement comptant au 1/4/2020

date d'effet	date de révision	Loyer annuel de base	Indice de base	indice de révision	Loyer annuel révisé	Dépôt de garantie
01/01/2014	01/01/2020	157 217,76 €	1 699 (2ème TR 2018)	1 746 (2ème TR 2019)	161 566,93 €	40 391,73

Avoir n°2020/05 sur 2ème trimestre 2020

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

SA KERIA
Parc Sud Galaxie – Espace Orion
4, rue des Tropiques

38436 ECHIROLLES CEDEX

N° TVA I.C.
FR68 324 904 267
Objet : Bail KERIA TRELISSAC

Périgueux, le 03 Juin 2020

AVOIR N° 2020/05

Conformément aux termes du renouvellement de bail en date du 19/12/2013 relatif à la location du local commercial sis au **lieu-dit « Les Mounards - RODAS à TRELISSAC (24) »** nous vous prions de trouver ci-dessous le détail de la somme que nous portons à votre crédit pour le **2^{ème} trimestre 2020** à savoir :

DESIGNATION	base	MONTANTS
- Loyer H.T.		- 26 000,00
- T.V.A. 20%		- 5 200,00

TOTAL DU TTC		- 31 200,00€

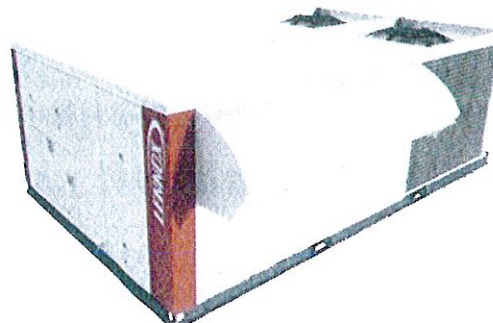
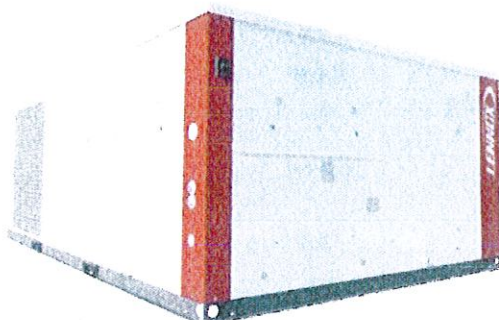
Valeur à votre crédit

date d'effet	date de révision	Loyer annuel de base	Indice de base	indice de révision	Loyer annuel révisé	Dépôt de garantie
01/01/2014	01/01/2020	157 217,76 €	1 699 (2ème TR 2018)	1 746 (2ème TR 2019)	161 566,93 €	40 391,73

Fiche technique unité de
toiture ROOFTOP
LENNOX modèle BALTIC
SEASON BAH085M4M

n° 213225/1 : [REDACTED] 16/07/2019	BALTIC SEASON EFFICIENCY ALL SEASONS 1 x BAH085M4M	  
KERIA PERIGUEUX		

DIMENSIONS DE LA MACHINE SEULE



Longueur	Largeur	Hauteur	Poids en charge
3691	2250	1263	1150 *

Images non certifiées

(*) Les valeurs de poids sont données à titre indicatif. Pour les situations d'héliportage ou de grutage particulières, prévoir de vérifier les poids avant l'opération.

DONNÉES ACOUSTIQUES

Charge partie extérieure					
Lwa 21%	83	dB(A)	Lp	52	dB(A)
Lwa 47%	84.4	dB(A)	Lp	53.4	dB(A)

spectre par octave rayonné à l'extérieur de la machine dB(A) (pleine charge)								Lwa	Lp
63 Hz	125 Hz	250 Hz	500 Hz	1000 Hz	2000 Hz	4000 Hz	8000 Hz		
50.3	56	72	77.7	82.9	80.1	81.7	77	87.6	56.6

Spectre par octave au soufflage dB(A) (Pleine charge)								Lwa : Puissance sonore dB(A)
63 Hz	125 Hz	250 Hz	500 Hz	1000 Hz	2000 Hz	4000 Hz	8000 Hz	
50.2	58.8	76.1	84.4	90.1	86.6	87.2	81.8	93.9

Spectre par octave à la reprise dB(A) (Pleine charge)								Lwa : Puissance sonore dB(A)
63 Hz	125 Hz	250 Hz	500 Hz	1000 Hz	2000 Hz	4000 Hz	8000 Hz	
43.5	54.5	74.3	73.6	74.9	76.5	82.3	78.7	85.7

Lwa : Puissance sonore dB(A)

Lp: Pression sonore à 10 m dB(A)

Niveau de puissance globale mesuré suivant la norme ISO 3744

Les valeurs sont données selon la norme EN12102

tolérance à +/-3 dB(A)

n° 213226/1 16/07/2019	   
KERIA PERIGUEUX	
1 x BAH085M4M	

DONNÉES THERMODYNAMIQUES (CHAUD/FROID)

Puissance thermodynamique brute	58.6	87.9	kW
Apport calorifique du au ventilateur (*)	3.12	-3.12	kW
Gain thermique du au récupérateur d'énergie / Préchauffage Air Neuf	0	0	kW
Puissance thermodynamique NETTE (*)	61.72	84.78	kW
Ratio Sensible/totale net		0.837	
Puissance absorbée totale (*)	19.9	28.3	kW
Coefficient de performance NET Total (*)	3.1	3	
COP/EER brute compresseur	4.32	4.01	
Classe Energétique EUROVENT	A	A	
SEER		4.18	
SFP global		1188	W/(m3/s)
Données intérieures	20 / 50	27 / 47	°C/%
Données extérieures	-7 / 85	35 / 40	°C/%
Taux air neuf	10	10	%
Données de mélange	17,1 / 55.2	27.8 / 46.4	°C /%
Température sèche de soufflage	27.3	16	°C

(*):Selon la norme EN14511-2018

SEASONAL PERFORMANCES

SCOP/SEER (1)	3.18	4.18	
Seasonal energy efficiency (heating $\eta_{s,h}$ /cooling $\eta_{s,c}$) (2)	124	164.1	%

(1):In accordance with standard EN14825, heating mode performance is given for average climate.

(2):Space cooling & Space heating energy efficiency following Ecodesign regulation EU 2016/2281.

DONNÉES GÉNÉRALES

Nombre de circuit	2
Type compresseur/Nb	Scroll / 4
Type de réfrigérant	R410A

DONNÉES SUR LA VENTILATION DE TRAITEMENT

Débit d'air traité par le roof top	18000	m3/h
Pression disponible dans la gaine de soufflage	350	Pa
Indice du kit de ventilation	HP	
Puissance électrique totale du kit de ventilation	5.94	kW
Vitesse de rotation	1816	rpm
Classe SFP	3	
Valeur SFP	1184	W/(m3/s)

DONNÉES ÉLECTRIQUES

Alimentation électrique	400V/III/50Hz	V / P
Puissance maximale	47.4	kW
Intensité au démarrage	166.1	A
Intensité maximale	79.4	A
ICC (intensité de court-circuit)	10	KA
CEM (compatibilité électro-magnétique)	A	

Pour respecter l'engagement de LENNOX à fournir des informations de qualité, les spécifications peuvent être modifiées sans préavis et sans que cela n'engage la responsabilité de LENNOX.