BAIL COMMERCIAL EN RENOUVELLEMENT

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

Ci-après dénommée LE BAILLEUR

D'UNE PART,

confidentiel
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

- **La Société KERIA,**
Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 10.283.640 € dont le siège social est 4 Rue des Tropiques – 38130 ECHIROLLES,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE sous le numéro B 324 904 267
Représentée par sa Présidente du Directoire, Madame Aurélie HOURS née BARBE

Ci-après dénommée LE PRENEUR

D'AUTRE PART,

IL A ETE EXPOSE PUIS CONVENU CE QUI SUIT :

Par acte sous seings privés en date à SAINT MAURICE du 9 AVRIL 2001, non enregistré, LE BAILLEUR a donné à bail commercial à la Société LUMIREVE, aux droits de laquelle se trouve la Société KERIA, un local commercial sis à (94410) SAINT MAURICE – 14/16 Avenue des Canadiens, pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 9 AVRIL 2001 pour se terminer le 8 AVRIL 2010 et moyennant un loyer annuel hors taxes initial de 112.812,27 € payable par trimestre et terme à échoir, et un dépôt de garantie de 28.203,07 € représentant trois mois de loyer.

Par acte extrajudiciaire délivré par Maître Huissier de Justice à ECHIROLLES, en date du 24 SEPTEMBRE 2009, LE BAILLEUR a délivré Congé avec Offre de Renouvellement à la Société KERIA, offrant de lui consentir un nouveau bail de neuf ans à compter du 9 AVRIL 2010 moyennant un loyer annuel hors taxes de 165.000 € HT, TVA et charges en sus, sauf à parfaire après parution de l'Indice du Coût de la Construction du 3ème Trimestre 2009, payable dans les mêmes conditions, les autres charges et conditions du bail antérieur demeurant inchangées.

A la suite de la délivrance de ce Congé, les parties se sont rapprochées pour convenir des modalités du bail commercial en renouvellement dans les termes qui suivent :

Confidential
BOUKSTL Quentin
étude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Par les présentes, LE BAILLEUR donne à bail à titre de renouvellement au PRENEUR conformément aux dispositions des Articles L 145-1 à L 145-60 du Code de Commerce, les locaux ci-après désignés.

ARTICLE 1 : DESIGNATION

A SAINT MAURICE (Val de Marne) 14/16, Avenue des Canadiens :

- Sur un terrain d'une superficie de 1.182 m², dépendant de la copropriété du 121/125 Rue du Maréchal Leclerc et 14/16, Avenue des Canadiens, divers locaux à usage de magasins et de bureaux, se composant :

  - Au rez-de-chaussée : donnant sur un parking voitures s'ouvrant sur l'Avenue des Canadiens, un magasin d'exposition d'une superficie de 535 m²,

  - Au sous-sol : 200 m² à usage de magasin, 100 m² à usage de réserves, et 235 m² de bureaux.

MD

ARTICLE 2 : DESTINATION

Les biens présentement loués devront servir au PRENEUR, exclusivement à l'exploitation d'un fonds de commerce d'équipement de la maison et de la personne.

Il est rappelé et précisé que :

- Par application des dispositions de l'Article L 145-47 du Code de Commerce, LE PRENEUR aura la faculté d'adjoindre à l'activité prévue au présent bail des activités connexes ou complémentaires ;

- Par application des dispositions des Articles L 145-48 et suivants du Code de Commerce, LE PRENEUR aura la faculté de signifier au BAILLEUR par acte extrajudiciaire, une demande aux fins d'être autorisé à exercer dans les lieux loués, une ou plusieurs activités non prévues au bail.

  Ces demandes devront être notifiées dans les conditions prévues auxdits Articles.

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

ARTICLE 3 : DUREE DU BAIL

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencera à courir à compter du 9 AVRIL 2010 pour se terminer le 8 AVRIL 2019.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'Article L 145-4 du Code de Commerce, LE PRENEUR aura, dans les formes et délais prévus à l'Article L 145-9 du Code de Commerce, la faculté de donner Congé à l'expiration d'une période triennale.

ARTICLE 4 : LOYER

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **CENT QUARANTE DEUX MILLE CINQ CENT QUARANTE EUROS HORS TAXES (142.540 € H.T.)**, que la Société KERIA s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire porteur de ses titres et pouvoirs par trimestre et à terme à échoir, les 1ER JANVIER, AVRIL, JUILLET et OCTOBRE de chaque année, payable à compter du 9 AVRIL 2010.

MD

Tous paiements seront effectués par chèque, virement postal ou bancaire à un compte désigné à la Société KERIA par LE BAILLEUR ou au domicile du BAILLEUR, et sous la condition que la facture soit envoyée à la Société KERIA au moins vingt jours avant l'échéance concernée.

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.

ARTICLE 5 : REVISION DU LOYER

Les parties conviennent d'indexer le loyer fixé ci-dessus sur l'Indice National du Coût de la Construction, tel qu'il est publié trimestriellement par l'INSEE.

Il est d'un commun accord constaté que cet Indice est en relation directe avec l'objet de la présente convention et l'activité du BAILLEUR.

Confidential
BOUKSI Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

Le loyer est fixé lors de l'entrée en vigueur du présent bail sur la base de l'Indice INSEE du Coût de la Construction du 3ème Trimestre 2009, soit **1502**.

Il fera l'objet d'une révision triennale en plus ou en moins à sa date anniversaire et pour la première fois le 9 AVRIL 2013, l'Indice de révision étant le dernier publié à cette date.

Le calcul se fera donc selon la formule suivante :

$$Ln = \frac{Lo \times A}{Ao}$$

Dans laquelle : Ln est le nouveau loyer
Lo est le loyer d'origine
Ao est l'indice de base
A est l'indice de révision

Si pour une raison quelconque l'Indice pris en considération cessait d'être publié, ou devenait inapplicable et s'il n'était pas officiellement remplacé par un nouvel Indice, ce dernier serait choisi d'un commun accord entre les parties.

MD

A défaut d'accord amiable, ce nouvel Indice sera déterminé par arbitrage. Chacune des parties désignera un Arbitre. Faute pour l'une ou l'autre d'entre elles d'y procéder dans le mois qui suivra la sommation d'avoir à le faire, cette désignation sera effectuée par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de PONTOISE statuant en Référé.

Faute par les deux Arbitres de parvenir à un accord dans le mois qui suivra la désignation du dernier d'entre eux, un troisième Arbitre sera désigné par Ordonnance de Référé à la requête de la partie la plus diligente, avec mission de déterminer le nouvel Indice.

Ce troisième Arbitre aura des pouvoirs d'amiable compositeur et sa décision ne sera pas susceptible d'appel.

De convention expresse entre les parties, il est stipulé que ladite clause d'indexation est une condition essentielle et déterminante du bail à défaut de laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu.

ARTICLE 6 : DEPOT DE GARANTIE

Confidential
BOURSIER Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:39 EDT

Pour garantir l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent bail à la charge de la Société KERIA, cette dernière a versé préalablement aux présentes une somme de **TRENTE CINQ MILLE SIX CENT TRENTE CINQ EUROS (35.635 €)** représentant trois mois de loyer, à titre de dépôt de garantie.

Ce dépôt de garantie sera modifié chaque fois que par le jeu de la clause de révision ci-dessus, le loyer aura été lui-même révisé, de façon que ce dépôt de garantie soit toujours égal à trois mois de loyer.

Cette somme est ainsi remise au BAILLEUR à titre de nantissement dans les termes des Article 2355 et suivants du Code Civil.

Ce dépôt de garantie ne sera jamais productif d'intérêt.

Cette somme restera entre les mains du BAILLEUR jusqu'à l'expiration du bail et justifications par LE PRENEUR, tant du paiement du loyer principal que des charges ainsi que des impôts dont le propriétaire pourrait être tenu responsable bien que mis en recouvrement à l'encontre du PRENEUR.

LE BAILLEUR s'engage à restituer le présent dépôt de garantie au PRENEUR, au plus tard trois mois après l'expiration du présent bail, déduction faite, le cas échéant, des sommes qui pourraient lui être dues en application des dispositions du présent contrat.

MD

ARTICLE 7 : AUTRES CLAUSES, CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL

Toutes les autres charges, clauses et conditions du bail initial en date à SAINT MAURICE du 9 AVRIL 2001 demeurent inchangées.

FAIT A Plessis.
Le 01 10 2010

En deux exemplaires

LE BAILLEUR

Signature

LE PRENEUR
La Sté KERIA
Représentée par Mme Aurélie HOURS

Signature

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 07:59 EDT

KERIA
SA au capital de 10 283 640 €
Parc Sud Galaxie / 4 rue des tropiques
38436 ECHIROLLES cedex - Code APE 4759B
RC 82B367 - Siren 324 904 267