

AVENANT DE REVISION N° 1 AU BAIL DU 7 OCTOBRE 2010

ENTRE LES SOUSSIGNEES

Ci-après désignée « Le Bailleur »

ET

La Société KERIA,

SA à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 10 283 640 €, ayant son siège social à ECHIROLLES (38436) Parc Sud Galaxie, 4 Rue des Tropiques, immatriculée au RCS de GRENOBLE sous le n° 324 904 267,

Représentée par Mr Fabrice ROUSSET, Directeur Développement, dûment habilité à l'effet des présentes, suivant procuration en date du 11 juillet 2013, annexée aux présentes,

Ci-après désignée « Le Preneur »

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIT

Par acte sous seing privé en date à St Maurice du 9 AVRIL 2001, la _____ a donné à bail commercial à la Société LUMIREVE, aux droits de laquelle se trouve la Société KERIA, des locaux à usage de magasins et de bureaux, sis à SAINT MAURICE (VAL DE MARNE) – 14/16 Avenue des Canadiens, édifiés sur un terrain d'une superficie de 1182 m² dépendant de la copropriété du 121/125, rue du Maréchal Leclerc et 14/16, Avenue des Canadiens, et se composant au rez-de-chaussée d'un magasin d'une superficie de 535 m², et en sous-sol de 200 m² à usage de magasin, 100 m² à usage de réserve et 235 m² à usage de bureaux, pour une durée de neuf années entières et consécutives, à compter du 9 AVRIL 2001, pour se terminer le 8 AVRIL 2010.

Par acte extrajudiciaire en date du 24 SEPTEMBRE 2009, la Société _____ a délivré congé avec offre de renouvellement à la société KERIA, les parties s'étant ensuite rapprochées afin de convenir des modalités de renouvellement du Bail précité.

Par acte sous seing privé en date à Plessis du 7 OCTOBRE 2010, la _____ a consenti à bail commercial en renouvellement à la Société KERIA, les locaux décrits ci-dessus, pour une durée de neuf années entières et consécutives, qui ont commencé à courir à compter du 9 AVRIL 2010, pour se terminer le 8 AVRIL 2019.



Ledit Bail en renouvellement a été consenti moyennant un loyer initial de 142.540,00 € HT payable trimestriellement et d'avance, et un dépôt de garantie égal à trois mois de loyer, ledit loyer étant révisable triennalement en fonction de la variation de l'Indice National du coût de la construction, l'indice de base retenu étant celui du 3^{ème} trimestre 2009, soit 1502, toutes les autres charges, clauses et conditions du bail initial du 9 avril 2001 demeurant, par ailleurs, inchangées.

En date du 10 AVRIL 2013, et au terme de la première période triennale, le Bailleur a notifié au Preneur la révision de son loyer en fonction de la variation indiciaire prévue au bail, et a demandé au Preneur de ratifier un avenant au Bail entérinant les conditions de la révision, et portant le loyer annuel de la somme de 142.540,00 € HT à la somme de 156.395,00 € HT à compter du 10 AVRIL 2013.

A réception, le Preneur s'est rapproché du Bailleur afin de lui faire part de ses difficultés économiques et de l'importance pour lui d'obtenir une modération du montant de la hausse prévue de son loyer.

Des discussions se sont ensuite engagées, aux termes desquelles, les parties sont convenues de n'appliquer que partiellement la clause de révision triennale prévue au bail et de porter le loyer annuel, exigible à compter du 10 AVRIL 2013, à la somme de 150.000,00 €. Le Bailleur a également demandé au Preneur, qui l'a accepté, de prendre en charge, à compter du 1^{er} JANVIER 2013, le paiement des charges de copropriété.

Les parties sont donc convenues des termes du présent Avenant de révision N° 1, ci-après désigné « l'Avenant ».

LES PARTIES SONT ENSUITE CONVENUES DE CE QUI SUIT

ARTICLE 1 – LOYER ET CHARGES

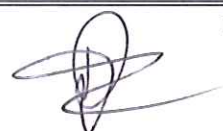
Les parties conviennent de compléter, comme suit, l'Article 4 « LOYER » du bail du 7 OCTOBRE 2010 :

A compter du 10 AVRIL 2013, le loyer annuel est porté à **CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (150.000,00 € HT)** 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 échoir, les 1^{er} janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Le Bailleur a d'ores et déjà remis au Preneur les avoirs correspondants aux factures de loyers émises au titre de la période du 10 AVRIL 2013 au 30 SEPTEMBRE 2013, ainsi que de nouvelles factures de loyer conformes aux conditions du présent Avenant.

A compter du 1^{ER} JANVIER 2013, le Preneur remboursera au Bailleur sur présentation des justificatifs correspondants, toutes les charges de la copropriété du 121/125, rue du Maréchal Leclerc facturées par le Syndic. Toutes les charges de copropriété, effectivement payées à compter du 1^{ER} JANVIER 2013, et entrant dans la définition de l'article 10 de la loi N° 65-557 du 10 JUILLET 1965, seront remboursées par le Preneur

Une provision trimestrielle de **TROIS CENTS EUROS HORS TAXES (300,00 € HT)** sera appelée par le Bailleur au Preneur et une régularisation sera effectuée en fin d'année en fonction de la reddition de comptes du Syndic ; la provision trimestrielle sera revalorisée chaque année sur la base des dépenses réelles effectuées au cours de l'année précédente.



ARTICLE 2 – REVISION DU LOYER

Les parties conviennent de compléter et d'amender comme suit l'Article 5 « REVISION DU LOYER » du bail du 7 OCTOBRE 2010 :

Pour l'application de la deuxième révision triennale, laquelle interviendra le 9 AVRIL 2016, le loyer annuel de **CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 €)** sera révisé suivant la formule suivante :

$$L_n = 150\,000 \text{ €} \times \text{dernier indice du coût de la construction publié en date du 9 avril 2016} / \text{Indice du coût de la construction du 3}^{\text{ème}} \text{ trimestre 2012 soit } 1648.$$

Pour la révision suivante, le loyer d'origine (Lo) utilisé pour le calcul du loyer révisé, sera le dernier loyer annuel en vigueur.

ARTICLE 3 – DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie est porté à **TRENTE SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (37.500,00 €)**, pour toujours correspondre à trois mois de loyer, soit un complément de dépôt de garantie de **MILLE HUIT CENT SOIXANTE CINQ EUROS (1.865,00 €)** qui sera payé par le Preneur à premier appel du Bailleur.

ARTICLE 4 – AUTRES CLAUSES, CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL EN COURS

Les autres clauses, charges et conditions du Bail du 7 OCTOBRE 2010 qui n'auraient pas été modifiées par l'Avenant demeurent inchangées.

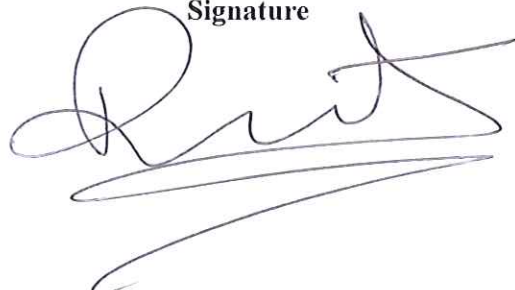
Fait à Echirolles, le 23/10/13

En deux exemplaires

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

La Société KERIA
Représentée par M. Fabrice ROUSSET
Signature



POUVOIR

Je soussignée, Madame Aurélie HOURS, agissant au nom et pour le compte de **La Société KERIA, SA à Directoire et Conseil de Surveillance** au capital de 10 283 640 €, ayant son siège social à ECHIROLLES (38436) Parc Sud Galaxie, 4 Rue des Tropiques, immatriculée au RCS de GRENOBLE sous le n° 324 904 267, en qualité de Présidente du Directoire,

Donne pouvoir à Monsieur Fabrice ROUSSET, Directeur Développement,

A l'effet de :

- signer un avenant à un bail commercial en renouvellement du 7 octobre 2010, portant sur un local commercial d'une superficie de 535 m² en rez-de-chaussée, et de 535 m² en sous-sol dont 200 m² à usage de magasin, situé à SAINT MAURICE (VAL DE MARNE), 14/16 Avenue des Canadiens, avec le
ledit bail ayant pris effet le 9 avril 2010, pour une durée de 9 ans.
Ledit avenant a pour objet, notamment, de fixer un nouveau loyer annuel de 150.000 € HT, applicable à compter du 10 avril 2013.
- Aux effets ci-dessus, signer tous actes, retirer les actes définitifs, et généralement faire le nécessaire pour assurer la représentation de la Société auprès de toutes Autorités Administratives ou Personnes.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

A Echirolles,

le 11 juillet 2013

Aurélie HOURS
Présidente du Directoire

