

AVENANT A RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

EN DATE DU 27/05/2005

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Ci-après dénommée "le Bailleur",
D'une part,

ET :

- La SOCIETE KERIA

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 10 283 640 euros
ayant siège social à ECHIROLLES (38130) – 4 Rue des Tropiques immatriculée au RCS
de GRENOBLE sous le numéro 324 904 267

Représentée par Madame Aurélie BARBE, Président du Directoire, ayant tous pouvoirs à
l'effet des présentes,

Ci-après dénommée "Le Preneur",
D'autre part,

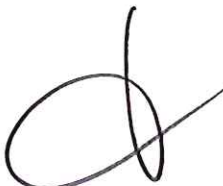
IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Il a donné à bail, suivant acte sous seing privé en date du 27 Mai
2005, à la société KERIA, un local commercial comprenant :

- RDC : 610 M2
- Etage : 250 M2
- Garage Extérieur : 50 M2
- Parking et quote-part sur les choses communes

Letout situé Lieudit « La Gabrielle » RN 6 à LIMONEST (69760).

Ledit bail a été conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives à
compter du 1^{er} juillet 2005 pour se terminer 30 Juin 2014.



Les locaux sont utilisés à l'exercice d'un commerce de vente de stores – meubles de jardin et accessoires, et vente de luminaires, d'articles de décoration et tous produits connexes.

Le bail prévoit expressément en son article « LOYER » l'indexation du loyer. En conséquence, le loyer est ajusté automatiquement chaque année en fonction de la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction, publié par l'INSEE (en plus uniquement).

Les parties souhaitant substituer à l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE, un nouvel indice : l'indice des loyers commerciaux, se sont rapprochées et ont convenu ce qui suit :

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

ARTICLE 1 : MODIFICATION DE L'INDICE DE REFERENCE

Les parties conviennent, d'un commun accord, de substituer l'indice de référence actuel, à savoir l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE, par l'indice des loyers commerciaux, publié par l'INSEE, à compter du **1^{er} Juillet 2011**.

ARTICLE 2 : NOUVEL INDICE DE REFERENCE

Le loyer sera réajusté de plein droit et sans aucune formalité, ni notification préalable en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux

En conséquence, le loyer sera réajusté en plus uniquement chaque année, à la date du 1^{er} Juillet. La prochaine indexation interviendra en conséquence le 1^{er} Juillet 2012, puis le 1^{er} Juillet de chaque année suivante.

ARTICLE 3 : CONDITIONS DE LA SUBSTITUTION

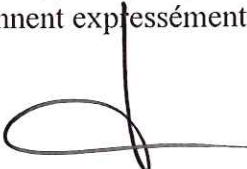
Les nouveaux indices de référence seront : INSEE ILC

- pour la première indexation, à intervenir le 1^{er} Juillet 2011, l'indice de base sera celui du 4^{ème} trimestre 2008 soit 103.01 et l'indice de référence, l'indice du 4^{ème} trimestre de l'année 2010.

- Ainsi l'indexation du 1^{er} Juillet 2012, prendra pour indice de base l'indice du 4^{ème} trimestre 2010 comparé à celui du 4^{ème} trimestre 2011 et ainsi de suite.

- Il est toutefois convenu entre les parties que ladite indexation conventionnelle annuelle sera plafonnée à 3%. Ce pourcentage sera revu à chaque période triennale, en fonction de l'inflation réelle (Juillet 2014).

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



- de lui substituer soit l'indice qui serait publié en remplacement, soit, à défaut, un indice similaire choisi d'accord entre elles,
- et faute d'accord, de faire désigner par voie judiciaire, à la requête de la partie la plus diligente, un expert qui aura les pouvoirs de mandataire commun des parties.

Ce mandataire commun, dont la décision sera définitive, et sans recours, aura pour mission de choisir ou, au besoin, de reconstituer un indice légalement utilisable dans les baux.

Les honoraires et frais d'expert seront supportés par moitié par le Bailleur et le Preneur.

ARTICLE 4 : LOYER

Le loyer du présent bail, compte tenu de ce qui précède est en conséquence fixé à compter du 1^{er} Juillet 2011 moyennant un loyer principal annuel de 101 328,00 euros HT, soit 25 332,00 euros HT par trimestre.

Le loyer est payable par trimestre d'avance au plus tard cinq jours après le début du trimestre.

Ce loyer s'entend hors taxes. La taxe sur la valeur ajoutée lui sera appliquée au taux en vigueur (actuellement 19,60 %) et le preneur s'oblige à payer au Bailleur, à chacun de ses règlements, ladite taxe ou les taxes qui lui seraient substituées ou ajoutées.

ARTICLE 5 : CLAUSES ET CONDITIONS DU BAIL

Il est ici précisé que, dans la commune intention des parties, l'ensemble des clauses et conditions du bail précité, reste inchangé à l'exception des modifications prévues aux termes des présentes.

Les parties entendent simplement faire application de la loi du 5 août 2008 et du décret du 4 novembre 2008.

FAIT A ECHIROLLES
LE 24/06/2011
EN DEUX EXEMPLAIRES ORIGINAUX

J E B A I L L E U R

**LE PRENEUR
SOCIETE KERIA**


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