

AVENANT DE RENOUVELLEMENT AU BAIL

ENTRE LES SOUSSIGNES

Ci-après dénommée « Le Bailleur »,

ET

La Société KERIA, Société à Conseil de surveillance et Directoire au Capital de 10.283.640 € dont le siège est à ECHIROLLES CEDEX 38436 – 4 Rue des Tropiques – Parc Sud Galaxie immatriculée au RCS de Grenoble, sous le n° 324 904 267,

Représentée par Madame Aurélie HOURS, en qualité de Présidente du Directoire,

Ci-après dénommée « Le Preneur »,

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

Par acte sous seing privé en date à Echirolles du 1^{er} novembre 2003, la société

a donné à bail commercial de renouvellement, à la société KERIA, un local à usage commercial situé sur la commune de LA FOUILLOUSE (42480), Lieudit La Porchère RN 82, d'une surface SHON de 960 m² environ, à usage exclusif de vente de luminaires, meubles et accessoires de décoration.

Le bail de renouvellement a été conclu pour une durée de 9 ans prenant effet en date du 1^{er} novembre 2003, pour s'achever le 31 octobre 2012, moyennant un loyer annuel hors taxes de base de 108 731,21 €, indexé à sa date anniversaire, suivant les évolutions de l'Indice INSEE du coût de la construction, l'indice de base étant l'indice du 2^{ème} trimestre 2003.

A compter du 1^{er} novembre 2007, les parties sont convenues de substituer à l'indice du coût de la construction, le nouvel indice des loyers commerciaux, mais aucun avenant n'a été régularisé entre elles.

A son terme le bail s'est poursuivi par tacite reconduction.

En juin 2015, la société KERIA a fait part à la , de son souhait de sous-louer une partie du local commercial à la société , pour l'exploitation d'un commerce de vente de literie.

La société KERIA s'est alors rapprochée de son Bailleur afin d'obtenir son accord.



Le Bailleur a donné son accord pour la sous-location, et à cette occasion, les parties sont convenues de renouveler le bail dans l'ensemble de ses clauses et conditions, rétroactivement à compter du 1^{er} novembre 2015.

C'est dans ces conditions que les parties se sont rapprochées afin de convenir des termes du présent renouvellement de bail dans les termes ci-après :

LES PARTIES SONT ENSUITE CONVENUES DE CE QUI SUIT

ARTICLE 1 : RENOUELEMENT DU BAIL

Les parties conviennent de renouveler le Bail du 1^{er} novembre 2003, pour une nouvelle durée de neuf années entières et consécutives, rétroactivement à compter du 1^{er} novembre 2015, pour se terminer le 30 octobre 2024, conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du code de commerce, telles qu'elles résultent de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014, et des textes réglementaires pris pour leur application.

Le Bail (ci-après « le Bail ») est renouvelé aux clauses et conditions ci-après, ainsi que dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux stipulations du présent acte, à celles du bail du 1^{er} novembre 2003, ci-annexé (*Annexe I*).

Toutes les clauses, charges et conditions du Bail Commercial du 1^{er} novembre 2003, non expressément modifiées aux termes des présentes demeurent en vigueur et inchangées.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale dans les formes et délais prescrits par l'article L.145-9 du code de commerce.

ARTICLE 2 : LOYER

Le présent renouvellement est consenti et accepté moyennant le loyer annuel, hors taxes et hors charges, de **CENT QUARANTE QUATRE MILLE TROIS CENT soixante sept EUROS ET TRENTE QUATRE CENTIMES (144.367,34 €)**, que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur ou à son mandataire, à leur domicile ou en tout autre lieu désigné par le Bailleur, trimestriellement et d'avance.

ARTICLE 3 : REVISION DU LOYER

Les parties conviennent que le loyer continuera à être révisé automatiquement, au premier novembre de chaque année, proportionnellement à la variation de l'indice des loyers commerciaux, publié trimestriellement par l'INSEE.

L'indice de base retenu sera l'indice du 2^{ème} trimestre 2015 (108,38), qui à la date de la révision, sera comparé avec l'indice du 2^{ème} trimestre de l'année au cours de laquelle la révision interviendra.

ARTICLE 4 : CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES

Conformément aux dispositions de l'art. L. 145-40-2, du Code Commerce, un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts et taxes liées au bail et qui seront remboursés par le Preneur au Bailleur, ainsi que les modalités de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur figure en Annexe 2 des présentes.

Cet inventaire donnera lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le Bailleur au Preneur, le Bailleur s'obligeant également en cours de bail, à informer le Preneur de tous nouveaux impôts, taxes, redevances ou charges.

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges lui incombant au titre de la présente répartition, dans la limite de sa quote-part, le Bailleur supportant la quote-part des charges communes des surfaces vacantes au sein de l'ensemble immobilier dans lequel est situé le local.

Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au Preneur devra strictement correspondre au local occupé par ce dernier et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation des locaux loués.

Les impôts et taxes qui, aux termes du paragraphe ci-dessus sont à la charge du Preneur, étant considérés par l'administration fiscale comme un supplément de loyer passible de la taxe sur la valeur ajoutée au même titre que le loyer, feront l'objet d'une facturation complémentaire dont le montant sera exigible au plus tard quinze jours avant la date à laquelle ces impôts devront être acquittés par le Bailleur, sur présentation de tout justificatif correspondant.

Plus généralement, conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du code de commerce, les charges, impôts, taxes, redevances et travaux visés par les articles L.145-40-2 et R.145-35 du code de commerce, les charges qui resteront à la charge exclusive du Bailleur qui ne pourra les refacturer au Preneur, seront expressément visées en Annexe 2 des présentes.

ARTICLE 5 – CONDITIONS DU BAIL

Les parties conviennent de modifier les dispositions de l'article 6 – Conditions du Bail comme suit :

5.1 Etat des lieux

Aucun état des lieux n'ayant été effectué lors de l'entrée initiale en jouissance, les parties confirment que le Preneur est entré dans des locaux en parfait état.

Aucune autre modification n'est apportée par les parties aux autres dispositions de l'article 6.1 du Bail qui demeurent en vigueur.

5.2 Entretien et réparations

L'état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois ans suivant la date du présent renouvellement, ainsi que le budget prévisionnel de ces travaux, tels que prévus par l'article L145-40-2 du Code de Commerce figure en Annexe 3 des présentes.

Il en est de même pour l'état récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur au cours des trois dernières années précédant le présent renouvellement.

Aucune autre modification n'est apportée par les parties aux autres dispositions de l'article 6.3 du Bail qui demeurent en vigueur.

5.3 Sous-location, cession

Toute sous-location, même partielle ou temporaire, ou simple occupation des lieux par un tiers à quelque titre que ce soit (location gratuite, domiciliation, etc...) est interdite sous peine de résiliation immédiate du présent bail, à la simple constatation de l'infraction et sans qu'il soit besoin de mise en demeure du Preneur, sauf agrément préalable écrit du Bailleur.

Le Preneur pourra céder son droit au présent bail pour la totalité des locaux loués à tout acquéreur de son fonds de commerce, dans la mesure où ce dernier poursuit l'exploitation du même fonds et de la même activité, en restant garant à titre solidaire de son seul cessionnaire du paiement des loyers et de

la totale exécution des clauses du présent bail, pendant trois (3) ans à compter de la date d'effet de la cession.

Toutefois, pour la mise en œuvre de la clause de garantie, par dérogation aux dispositions de l'article L145-16-1 du Code de Commerce, le Bailleur devra avoir préalablement informé le cédant de tout défaut de paiement du Cessionnaire dans le délai maximum de trois mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

En cas de défaut de paiement du cessionnaire, le Bailleur s'oblige à informer le Preneur resté garant solidaire, du non paiement de toute somme due, dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée.

Toute autre cession du droit au bail devra avoir reçu l'agrément préalable et express du Bailleur.

Toutefois, par dérogation à ce qui précède, le Bailleur autorise le Preneur, rétroactivement à compter du 28 juillet 2015, à sous-louer en tout ou en partie, les locaux loués au profit de la société MOBI K (SARL au capital social de 50.000,00 €, dont le siège social est sis 4, rue des Tropiques à Echirolles (38130), immatriculée sous le numéro d'identification unique 452 876 089 RCS Grenoble), afin qu'elle exploite, au sein du local une activité de vente d'articles de literie. A cet effet, le Bailleur autorise le Preneur à procéder aux travaux de division du local nécessaires à cette double exploitation et à installer sur le bâtiment les enseignes du Preneur et du Sous-locataire.

Dans tous les cas, un exemplaire original de la cession ou de la sous-location devra être remis gratuitement et sans délai au Bailleur.

Aucune autre modification n'est apportée par les parties aux autres dispositions de l'article 6.4 du Bail qui demeurent en vigueur.

ARTICLE 4 : ENVIRONNEMENT

a) Prévention des risques naturels et technologiques

Le Bailleur remet au Preneur, qui le reconnaît, un Etat des Risques Naturels et Technologiques du périmètre dans lequel sont situés les locaux, établi conformément aux dispositions des articles L.125-5 et R.125-23 et suivants du Code de l'Environnement. Ce document est annexé au présent Avenant.

Le Bailleur déclare que les locaux loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L.125-2 du Code des Assurances) ou technologiques (article L.125-8 du Code des Assurances), depuis qu'il en est propriétaire.

b) Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux articles L. 134-1 à L.134-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH) et aux décrets d'application n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 et n° 2006-1147 du 14 septembre, le Bailleur fournit au Preneur un Diagnostic de Performance Énergétique.

Le Bailleur rappelle au Preneur que le Diagnostic de Performance Énergétique n'a qu'une valeur informative. Le Preneur renonce donc d'ores et déjà à tout recours contre le Bailleur à ce titre.

c) Amiante

Les dispositions des articles R 1334-25 et R-1334-28 du Code de la santé publique stipulent que le Bailleur doit constituer le « Dossier technique amiante » défini à l'article R 1334-26 du même code, et remettre au Preneur la fiche récapitulative.

Le Bailleur remet au Preneur, qui le reconnaît, le DTA établi en date du 30 mai 2007 qui est annexé au présent Avenant.

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Bail du 1^{er} novembre 2003

Annexe 2 : Liste des catégories d'impôts, taxes, redevances et charges

Annexe 3 : Etat des Risques Naturels et technologiques

Annexe 4 : Diagnostic de performance énergétique

Annexe 5 : Fiche récapitulative du Diagnostic Technique Amiante

Fait à Echirrolles
Le 18/12/15
En deux exemplaires,

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:01 EDT

ANNEXE 2 :**INVENTAIRE DES CATEGORIES D'IMPOTS, TAXES, REDEVANCES ET CHARGES,
CONFORMEMENT A L'ARTICLE L. 145-40-2, DU CODE DU COMMERCE****a) Charges, Impôts, taxes et redevances supportés par le Preneur :**

Charges particulières afférentes aux Locaux (quote-part : 100%):

- Travaux de maintenance, d'entretien, de Réfection, de mise aux normes et de réparation afférents Locaux et qui sont à la charge du Preneur en application du Bail, ainsi que les honoraires liés à la réalisation desdits travaux.
- Primes d'Assurance des parties privatives

Charges communes afférentes à l'Immeuble (quote-part : 1980/18666):

- Travaux de maintenance, d'entretien, de Réfection, de mise aux normes et de réparation afférents aux parties communes et équipements communs de l'Immeuble et qui sont à la charge du Preneur en application du Bail, ainsi que les honoraires liés à la réalisation desdits travaux.
- Primes d'Assurance des parties communes de l'Immeuble
- Honoraires de syndic et frais divers de la copropriété
- Frais d'eau, d'électricité, de chauffage des parties communes de l'Immeuble
- Frais de voirie, de canalisation des parties communes de l'Immeuble
- Frais divers afférents au matériel d'éclairage, de protection incendie des parties communes de l'Immeuble
- Nettoyage et entretien des extérieurs, parkings et espaces verts, des parkings, des toitures, des installations et équipements communs, notamment de sécurité,
- Salage, déneigement des parkings et parties communes de l'Immeuble
- Coût d'acquisition, d'entretien, de réparation et de remplacement de l'outillage et du matériel d'entretien et de prévention utilisés dans les parties communes,

b) Impôts, taxes et redevances supportées par le Preneur :

La taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière, notamment la Taxe d'Ordures Ménagères, les frais de gestion directe de la fiscalité locale dans leur totalité, ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'Immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement, appelés par l'administration au BAILLEUR seront répercutées sur le PRENEUR suivant les modalités de répartition suivantes :

- S'agissant de Locaux situés dans un Immeuble dont le Preneur est l'unique occupant : Remboursement de la totalité des taxes, impôts et redevances afférentes à l'Immeuble

c) Charges locatives, impôts, taxes, redevances et travaux ne pouvant être imputés au Preneur :

- Les impôts notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur ou le propriétaire du local ou de l'Immeuble. Toutefois, peuvent être imputés au Preneur la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'Immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement.

- Les honoraires liés à la gestion des loyers du local ou de l'Immeuble faisant l'objet du bail,
- Les charges, impôts, taxes, redevances, et le coût des travaux relatifs aux locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

ETAT RECAPITULATIF DES TRAVAUX

(Indications transmises à titre informatif. Le Preneur déclare que les montants indiqués n'ont pas été déterminants dans le choix de conclure le présent Bail)

- a) Travaux réalisés par le Bailleur au cours des trois années précédant la date de prise d'effet du Bail

NEANT

- b) Etat prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser au cours des trois années suivantes

NEANT

Les indications ci-dessus sont susceptibles de modifications ou d'évolutions, ce que le Preneur reconnaît.

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:01 EDT

