DocuSign Envelope ID: F10DD545-B45D-48B4-8E10-B992879D1D1C

AVENANT DE RENOUVELLEMENT N°1
DU BAIL COMMERCIAL DU 24 JUILLET 2007

ENTRE LES SOUSSIGNEES

Ci-après dénommée le « Bailleur »,
De première part,

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

ET

La société dénommée **KERIA**, Société par Actions Simplifiée au capital de 15.283.650,00 euros, dont le siège social se situe à Echirolles (38130), 4 rue des Tropiques, identifiée au SIREN sous le numéro 324904267 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grenoble,

Représentée par **son Président, la société KERIA GROUPE**, Société par Actions Simplifiée au capital de 21.530.971,80 euros, dont le siège social se situe à Echirolles (38130), 4 rue des Tropiques, identifiée au SIREN sous le numéro 817 854 698 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grenoble,

Elle-même représentée par **Madame Marjorie CAMBANIS ou Monsieur Fabrice ROUSSET**, dûment habilités à l'effet des présentes en vertu d'un pouvoir en date du 14 juin 2021,

Ci-après dénommée le « Preneur »,
De seconde part,

Ci-après dénommées ensemble les « Parties »,

DocuSign Envelope ID: F10DD545-B45D-48B4-8E10-B992879D1D1C

EXPOSE PRELIMINAIRE

Suivant acte sous seing privé en date du 24 juillet 2007 , consenti à la société LAURIE LUMIERES, un bail commercial portant sur le local n° E7 d'une surface de 696 m² environ dont 638 m² de surface de vente (ci-après le « *Local* ») dépendant du Retail Park LES PORTES DE GUIPAVAS à Guipavas, afin de permettre l'exploitation de l'activité de vente d' « *équipement et décoration de la maison, notamment luminaires et matériels électriques d'éclairage et/ou d'ambiance, petits meubles, objets de décoration, textiles de maison, parfums, fragrances* » sous l'enseigne « LAURIE LUMIERE ».

Ledit bail a été conclu pour une durée de 12 années ayant commencé à courir à compter de la livraison du Local, intervenue le 28 juillet 2008, pour se terminer le 27 juillet 2020.

Suivant avenant non daté, le Bailleur et les sociétés LAURIE LUMIERES et KERIA ont substitué la société KERIA à la société LAURIE LUMIERES en qualité de Preneur, modifié l'enseigne autorisée aux termes du Bail pour l'enseigne « KERIA » et prévu la mise à disposition du Local au 28 juillet 2008.

Suivant lettre-avenant en date du 4 décembre 2008, les Parties ont substitué l'indice des Loyers Commerciaux à l'indice du Coût de la Construction.

Suivant relevé d'un géomètre établi en octobre 2011, la surface du Local a été mesurée à 710 m² conformément à la définition de la Surface Exploitée visée à l'Article 2.2 des présentes, et selon le plan annexé.

Par exploit d'huissier en date du 15 juin 2020, le Preneur a donné congé au Bailleur pour le 31 décembre 2020.

C'est en cet état que les Parties se sont rencontrées et sont convenues de :

- établir un protocole d'accord suite aux mesures gouvernementales prises dans le cadre de la lutte contre l'épidémie de COVID-19
- renouveler amiablement le bail en date du 24 juillet 2007 aux clauses, charges et conditions ci-après, à compter de la date mentionnée à l'Article 1.

Confidential
ROUSSEL Quentin
etudeserrano.com
27 juin 2020 08:01 EDT

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

SECTION I – PROTOCOLE D'ACCORD COVID – 19

Pour donner suite aux divers échanges intervenus entre les Parties et afin de soutenir l'activité du Preneur impactée par les mesures gouvernementales prises dans le cadre de la lutte contre l'épidémie de COVID 19, il est convenu, à titre exceptionnel et personnel, des modifications financières et contractuelles suivantes entre les Parties :

I - Les Parties conviennent :

- **D'un allégement de loyer égal à deux tiers (2/3) du montant du loyer de base facturé au titre du 2ème trimestre 2020 (hors éventuel loyer variable additionnel).**

Il vous sera adressé un avoir correspondant aux deux tiers (2/3) du loyer de base facturé au titre du 2ème trimestre 2020 dans les 30 jours de la signature des présentes par les Parties.

La présente stipulation annule et remplace, le cas échéant, tout échéancier ou report de paiement du loyer du 2ème trimestre 2020, consenti antérieurement par le Bailleur.

DocuSign Envelope ID: F10DD545-B45D-48B4-8E10-B992879D1D1C

- **D'une réduction de 25 % du montant du loyer de base pour la période du 1er juin 2020 au 30 septembre 2020.**

Le « loyer de base facturé » s'entend en ce compris les éventuels abattements, allégements, réductions de loyer prévus au Bail, hors allègement susvisé.

Cette réduction de loyer de 25 % donnera lieu à l'émission d'un avoir dans les 30 jours de la signature des présentes par les Parties.

et ce, nonobstant l'application du loyer variable dans les conditions du Bail.

En tant que de besoin, il est précisé que, pour la détermination du loyer variable additionnel éventuellement exigible au titre de l'année 2020, le loyer de base pris en considération sera le loyer de base effectivement facturé après déduction et abandon au titre de l'année 2020.

L'octroi de l'allègement et de la réduction de loyer de base susvisés est conditionné au règlement :

- de l'intégralité des charges communes, impôts, taxes et accessoires et du reliquat de loyer dus en exécution du Bail au titre du 2ème trimestre 2020 ;

- des loyers, charges, impôts et accessoires du 3ème trimestre 2020 ;

A défaut, les termes de loyer des 2ème, 3ème et 4ème trimestres 2020 (à l'exclusion de l'abandon de loyer du mois de novembre) redeviendront intégralement exigibles.

Cet allègement et cette réduction ne s'appliqueront que sur le loyer, et non sur toute autre somme, les indemnités d'occupation n'étant notamment pas concernées.

Si le Preneur a procédé au règlement de tout ou partie du loyer du 2ème trimestre 2020, les sommes réglées seront imputées sur les prochains termes de loyer et charges.

Les stipulations ci-dessus bénéficient exclusivement au Preneur et ne sont ni cessibles ni transmissibles.

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

A compter du 1er janvier 2021, le Loyer de Base en cours sera dû en totalité conformément aux stipulations du Bail et de l'avenant de renouvellement ci-après.

II - En contrepartie des efforts financiers ci-dessus consentis par le Bailleur, les Parties conviennent ce qui suit :

- de régulariser l'avenant de renouvellement tel que visé à la Section II des présentes,

- **Le Preneur renonce de manière expresse et irrévocable à toute demande et à toute procédure judiciaire** de quelque nature que ce soit, à l'encontre du Bailleur et/ou de son mandataire, du chef de réclamations nées ou à naître pour la période du 17 mars 2020 au 31 décembre 2020 (i) du fait de l'état d'urgence sanitaire et des conséquences de l'épidémie de COVID 19 dont notamment des mesures prises en application de l'arrêté du 15 mars 2020 et/ou de la loi n°2020-290 du 23 mars 2020 et/ou de toute disposition législative ou réglementaire quelle qu'elle soit (en ce compris force majeure, délais de paiement, exception d'inexécution) et/ou (ii) liée à l'évolution du loyer et de ses accessoires au cours du Bail antérieurement aux présentes.

La présente vaut transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code civil et fait donc obstacle, conformément aux termes de l'article 2052 du même Code, à l'introduction ou à la poursuite par le Preneur d'une action en justice à l'encontre du Bailleur et à toute nouvelle réclamation du fait de l'état d'urgence sanitaire et des conséquences de l'épidémie de COVID 19 dont notamment des mesures prises en application de l'arrêté du 15 mars 2020, et/ou de la loi n°2020-290 du 23 mars 2020 et/ou de toute disposition législative ou réglementaire quelle qu'elle soit**,** et ce au titre de la période du 17 mars 2020 arrêtée au 31 décembre 2020.

DocuSign Envelope ID: F10DD545-B45D-48B4-8E10-B992879D1D1C

Les Parties reconnaissent en outre avoir librement négocié entre elles l'ensemble des termes et conditions de la présente. Elles déclarent que les clauses ont été négociées de gré à gré entre elles et que la présente constitue dès lors un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil.

Le présent acte comportant au profit du Preneur des stipulations plus favorables que les conditions usuelles, **il est convenu d'un commun accord de lui donner un caractère strictement confidentiel et de ne pas en faire état auprès des tiers,** sauf cas où la production du présent acte s'avèrerait nécessaire pour la solution d'un litige entre les parties ou dans le cadre de la cession d'un droit au bail ou d'un fonds de commerce.

Il n'est apporté aucune autre modification au Bail, dont toutes les autres clauses et conditions non contraires aux présentes demeurent inchangées, à l'exception des stipulations prévues en Section II du présent acte.

Les présentes annulent et remplacent les précédents échanges intervenus entre les Parties depuis le début de l'état d'urgence sanitaire, en ce qui concerne les conséquences de la crise sanitaire liée au Covid-19 sur le Bail.

Toutefois, les Parties s'engagent à se rencontrer en cas de nouvelle fermeture des établissements recevant du public dont le Preneur ferait partie,

Le Présent acte comportant au profit du Preneur des dispositions plus favorables que les conditions usuelles, il est convenu d'un commun accord de lui donner un caractère strictement confidentiel et de ne pas en faire état auprès des tiers, sauf cas ou la production du présent acte s'avèrerait nécessaire pour la solution d'un litige ou si la production du présent acte était nécessaire à des sociétés qui conseilleraient le Preneur dans le cadre de la gestion de son parc immobilier, et toute société de gestion à laquelle aurait recours le Preneur à condition toutefois que ces sociétés soient, elle mêmes, liées au Preneur par une clause de confidentialité, ou encore en cas de cession d'un droit au bail ou d'un fonds de commerce.

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

DocuSign Envelope ID: F10DD545-B45D-48B4-8E10-B992879D1D1C

SECTION II – AVENANT DE RENOUVELLEMENT

1. DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

La société fait construire un Ensemble Immobilier sis à Guipavas (29490) – 105 rue Pierre Jakez Helias – Le Froutven, (ci-après le « Retail Park » ou « l'Ensemble Immobilier ») d'environ 29.000 m² SHON dont 19.500 m² à usage de vente, comprenant actuellement :

- une quinzaine de moyennes surfaces,
- un pôle de restauration,
- un parc de stationnement d'environ 1.600 places,
- des espaces verts,
- un pôle de loisirs.

En vue de la réalisation de cet ensemble immobilier, la obtenu :

- une autorisation d'exploitation commerciale devenue définitive, délivrée le 6 octobre 2006, par la Commission Départementale d'Equipement Commercial du Finistère
- plusieurs permis de construire devenus définitifs, par arrêtés en date du 22 décembre 2006.

L'ouverture du Retail Park est intervenue le 23 septembre 2008.

La société a cédé aux termes d'un acte en date du 21 juillet 2009, ledit Ensemble Immobilier à la

Selon acte du même jour, la a consenti à la société sur ledit ensemble immobilier, un contrat de crédit-bail immobilier d'une durée de 12 années commençant à courir le 21 juillet 2009.

Confidentiel
BOUSCIL Quentin
étude.savano.com
21 juin 2025 à 09:01 EDT

Il est précisé que dans le cadre du crédit-bail, ni sa réalisation anticipée, ni le non-exercice par le Bailleur de son option d'achat aux termes du crédit-bail, ne pourront modifier les droits des locataires notamment leurs droits au renouvellement de leurs baux. De plus, en cas de levée d'option par le crédit-preneur celui-ci, par le seul fait de son acquisition, se trouvera titulaire de plein droit des baux et conventions d'occupation de nouveau propriétaire.

L'Ensemble Immobilier pourra être régi par un état descriptif de divisions en volumes et organisé par un jeu de servitudes et un cahier des charges. Il pourra être géré par une ou plusieurs associations syndicales libres (ASL) ou associations foncières urbaines libres (AFUL), selon les modalités fixées par les statuts desdites associations et / ou éventuellement dans le cadre d'une convention de gestion commune.

Disposant des surfaces foncières et dans le but de créer un nouveau bâtiment appartenant à l'Ensemble Immobilier, la société a déposé un permis de construire référencé sous le numéro PC 029 075 16 00026, auprès de la Mairie de Guipavas, délivré le 27 juillet 2016, pour une superficie de 350 m² environ, ce qui a modifié la grille de répartition de charges qui a été communiqué au Preneur, ce que ce dernier reconnaît.

Ce permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours ni retrait.

2. GESTION

Le Bailleur se réserve la possibilité de déléguer la gestion des locaux du Retail Park et la direction du Retail Park à tout mandataire de son choix. A ce jour, la gestion locative est assurée par la société

et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, titulaire de la carte professionnelle permettant l'exercice de l'activité de gestion immobilière de transactions sur immeubles et fonds de commerces e délivrée par la CCI de Paris Île-de-France.

DocuSign Envelope ID: F10DD545-B45D-48B4-8E10-B992879D1D1C

La Société bénéficie d'une garantie financière de la société la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS (16 rue Hoche Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 LA DEFENSE Cedex) pour ses activités de gestion immobilière.

La société a souscrit une police d'assurance de responsabilité civile professionnelle auprès de la compagnie GENERALI IARD sous le numéro 2, rue Pillet-Will - 75009 PARIS) couvrant les conséquences pécuniaires liées à ses activités de gestions immobilières.

3. NATURE DU CONTRAT

Le Bail est régi par les articles L.145-1 à L. 145-60 et R. 145-1 à R. 145-37 du Code de Commerce, ainsi que par les dispositions des articles 1713 et suivants du Code civil, non contraires aux présentes.

La notion de « Bail » recouvre, aux termes des présentes, le bail en date du 24 juillet 2007 modifié par avenants et ses annexes, de sorte que, sauf stipulations contraires, et à l'exception du loyer, toutes les obligations contractées au titre des présentes le sont pour toute la durée du présent Avenant de renouvellement.

Le présent contrat n'est pas un contrat de prestation de services, mais un contrat de louage de choses. Il précise les obligations du Bailleur en matière de délivrance de la chose louée et de jouissance paisible fournie au Preneur et celles du Preneur en contrepartie de l'occupation du Local.

Le présent contrat inclut en annexe un règlement intérieur qui impose le respect de règles de vies communes au sein du Centre et /ou de l'Ensemble immobilier dans l'intérêt commun.

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-terrain@com
27 juin 2025 08:01 EDT

4.TERMINOLOGIE

Dans le corps du Bail, les termes commençant par une majuscule ont la signification suivante :

Annexe(s) : désigne au singulier chacun des documents et au pluriel tous les documents annexés aux présentes, l'ensemble des Annexes formant un tout indissociable avec le Bail,

Article(s) : désigne tout article des présentes,

Avenant : désigne le présent avenant de renouvellement et ses Annexes.

Bail : désigne le bail en date du 24 juillet 2007, son avenant n° 1 non daté et sa lettre-avenant en date du 4 décembre 2008.

Bailleur : désigne le propriétaire des locaux objets des présentes,

Centre : désigne le Retail Park « LES PORTES DE GUIPAVAS »

Charges : a le sens qui lui est donné à l'Article 11.2

CPTA : désigne le cahier des prescriptions techniques, architecturales,

Ensemble Immobilier : désigne l'ensemble immobilier dans lequel le Centre est intégré le cas échéant

Impôts : a le sens qui lui est donné à l'Article 11.2

Local : désigne les locaux objets du Bail,

Parties : désigne le Preneur et le Bailleur

Parties Communes : désigne les parties communes et/ou à usage commun du Centre et/ou de l'Ensemble Immobilier telles que définies à l'Article 11.1.

Preneur : désigne le titulaire du Bail,

DocuSign Envelope ID: F10DD545-B45D-48B4-8E10-B992879D1D1C

Règlement Intérieur : désigne le règlement intérieur du Centre,

Surface Exploitée : désigne la surface mentionnée à l'Article 2.2 du Titre I du présent Avenant de renouvellement, et ce en application des dispositions de l'article L 145-40-2 du Code de commerce.

5. CARACTERISTIQUES DU PRESENT AVENANT

5.1. Négociations préalables

Les Parties reconnaissent avoir négocié de bonne foi le présent Avenant de renouvellement, chacune ayant eu le temps de consulter ses conseils et d'apprécier par elle-même la portée de ses engagements, avant de procéder à sa signature.

L'Avenant emporte dès lors novation par rapport à tous autres accords éventuellement conclus au préalable entre le Bailleur et le Preneur et qui auraient pour objet le Local.

5.2. Commercialité

Le Preneur reconnaît qu'il a pour sa part apprécié, le cas échéant avec ses conseils, le chiffre d'affaires prévisionnel qu'il pourrait réaliser dans le Local, sans que le Bailleur n'ait eu à valider une telle analyse, qui ne relève pas de son domaine.

Le loyer de base a été fixé d'un commun accord des Parties, librement, à l'issue des négociations qui ont eu lieu. Il est indépendant du chiffre d'affaires qu'y développera le Preneur.

Le loyer variable additionnel correspond au pourcentage habituellement pratiqué pour l'activité visée à la destination contractuelle. Il ne se déclenchera, le cas échéant, que s'il aboutit à un montant supérieur au montant du loyer de base contractuel.

Confidential BOUKSIL Quentin étude.serrano.com 27 juin 2025 08:01 EDT

Comme toute zone commerciale, le Centre est soumis aux aléas économiques et à l'évolution des technologies et des habitudes des consommateurs, le Bailleur ne pouvant garantir une quelconque commercialité du Centre.

Le Preneur reconnaît par ailleurs qu'un centre commercial doit être évolutif et accepte par avance les évolutions possibles du Centre, ses éventuels extensions ou modifications des Parties Communes et privatives. Le Bailleur fera toutefois ses meilleurs efforts pour maintenir la visibilité et l'accessibilité du local du Preneur durant la période des éventuels travaux.

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

Le présent Avenant intervenant en renouvellement du bail en date du 24 juillet 2007, le Preneur renonce expressément, par la signature des présentes, aux effets du congé délivré le 15 juin 2020 et les Parties et leur mandataire déclarent renoncer l'une à l'encontre de l'autre à compter de la prise d'effet des présentes, à toute action future dont le bail en date du 24 juillet 2007 et ses avenants, notamment dans leurs dispositions financières, seraient l'objet, la cause ou l'occasion ainsi qu'à toute prétention ou demande qui trouverait sa cause ou son origine dans les relations ayant existé entre les Parties au titre dudit bail et de son avenant de renouvellement.

Par conséquent, par effet de la renonciation aux effets du congé précitée, le bail en date du 24 juillet 2007 se poursuit par tacite prolongation jusqu'à la date de la prise d'effet de l'avenant de renouvellement ci-après.

Les Parties décident de procéder au renouvellement du contrat de bail en date à Paris du 24 juillet 2007, et d'apporter les modifications suivantes :

DocuSign Envelope ID: F10DD545-B45D-48B4-8E10-B992879D1D1C

ARTICLE 1 RENOUVELLEMENT DU BAIL

Les Parties conviennent expressément de renouveler le bail en date du 24 juillet 2007, pour une durée de dix (10) années entières et consécutives dont 6 ans fermes courant à compter du **1er janvier 2021.**

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le Preneur renonce expressément par les présentes à recourir à la faculté de résiliation du Bail à l'expiration de la première échéance triennale. Le Preneur aura en conséquence la faculté de donner congé à l'expiration de chacune des périodes triennales du Bail, à l'exception de la première, et en fin de Bail, à charge pour lui d'en informer le Bailleur dans les formes prévues par la loi et au moins six mois avant l'échéance.

ARTICLE 2 DESIGNATION DU LOCAL

2.1. Local

Le Preneur ayant pris possession du **Local n° E7**, (ci-après désigné le « *Local* »), dépendant du Retail Park « LES PORTES DE GUIPAVAS » situé à GUIPAVAS (29490), (ci-après désigné le « *Centre* ») dans le cadre du bail en date du 24 juillet 2007, reconnaît et déclare que le Local est en bon état.

Adresse : Rue Pierre Jakez Helias, 29490 Guipavas

2.2. Surface Exploitée

- Surface Exploitée totale : **710 m²** conformément au(x) plan(s) ci-annexé(s),
- Surface de vente : Le Preneur a l'obligation d'affecter son Local à la vente sur une surface comprise entre 540 m² et 638 m².

Document confidentiel Etude Quentin 27 Juin 2025 16:01 EDT

Le Local est destiné à l'exploitation d'une activité commerciale au sens de l'Article L. 752-1 du Code de commerce, le Preneur a l'obligation d'affecter à la vente la surface mentionnée à l'article ci-dessus le reste de la surface louée sera à usage de réserves, sanitaires, locaux techniques, locaux sociaux et/ou bureaux. Le Preneur ne pourra pas modifier cette répartition, sans l'accord préalable et exprès du Bailleur.

La superficie totale, susmentionnée, est calculée à partir :

- des axes des murs (ou cloisons ou poteaux) mitoyens entre le Local et d'autres locaux privatifs,
- des nus extérieurs des murs (ou cloisons ou poteaux) mitoyens entre le Local et des Parties Communes,
- des nus extérieurs des murs mitoyens avec d'autres immeubles ou des murs extérieurs de l'immeuble,
- de la limite entre le Local et des Parties Communes ou l'extérieur en l'absence de murs, sans déduction des trémies, poteaux, gaines, réseaux, ni déduction des cloisons intérieures.

Le Preneur accepte expressément ce mode contractuel de détermination de la surface donnée à bail.

ARTICLE 3 DATE DE PRISE D'EFFET

Le présent Avenant de renouvellement prend effet rétroactivement à compter du **1er janvier 2021.**

ARTICLE 4 LIVRAISON DU LOCAL - PRISE DE POSSESSION

Cet Article est sans objet, le présent Avenant intervenant en renouvellement du bail en date du 24 juillet 2007.

DocuSign Envelope ID: F10DD545-B45D-48B4-8E10-B992879D1D1C

ARTICLE 5 DESTINATION – ENSEIGNE

5.1. Destination

Les locaux loués, objet du présent Avenant, sont destinés à l'exploitation d'un **Commerce de vente d'équipement et décoration de la maison, notamment luminaires et matériels électriques d'éclairage et/ou d'ambiance, petits meubles, objets de décoration, textiles de maison, parfums, fragrances, le tout sous l'enseigne « KERIA ET/OU LAURIE LUMIERES ET/OU MONTELEONE ».**

5.2. Enseigne

KERIA

ARTICLE 6 LOYER DE RENOUVELLEMENT

6.1. Loyer de base

Le loyer de base de renouvellement au titre du présent Avenant de renouvellement est égal à la somme de :

94.000,00 € HT/HC/an, (QUATRE VINGT QUATORZE MILLE EUROS hors taxes et hors charges par an)

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

6.2. Date d'entrée en vigueur du Loyer

Le Loyer susvisé sera dû à compter de la prise d'effet du renouvellement de bail, soit le **1er janvier 2021.**

6.3. Loyer variable additionnel

Le loyer variable additionnel reste inchangé, les dispositions de l'article 5.1.2 du Titre II du Bail en date du 24 juillet 2007 demeurent inchangées.

Toutes les autres clauses du bail du 24 juillet 2007 relatives à la remise au Bailleur du montant du chiffre d'affaires réalisé et à la périodicité de règlement de ce loyer restent applicables de plein droit.

6.4. Indexation annuelle du loyer de base

L'article 6 du Titre II du bail en date du 24 juillet 2007 est annulé et remplacé par les dispositions suivantes :

*« **Indexation***

6.1. Principe

Le loyer de base sera indexé de plein droit et sans aucune formalité ni demande, chaque année à la date anniversaire de la date d'entrée en vigueur du loyer de base puis à la date de prise d'effet de chaque éventuel renouvellement du Bail en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE (base 100 : 1er trimestre 2008), indice que les Parties choisissent d'un commun accord.

Le simple fait pour le Bailleur de n'avoir pas effectué l'indexation du loyer ne vaudra pas renonciation de sa part à cette indexation.

6.2. Indices de référence et de comparaison

DocuSign Envelope ID: F10DD545-B45D-48B4-8E10-B992879D1D1C

Le taux de variation indiciaire sera calculé en utilisant :

a) comme indice de référence :

- pour la première indexation : le dernier indice national INSEE des loyers commerciaux publié à la date d'entrée en vigueur du loyer de base puis à la date de prise d'effet de chaque éventuel renouvellement, soit l'indice du 3ème trimestre 2020 (115.70),
- pour les indexations ultérieures : l'indice ayant servi d'indice de comparaison lors de la précédente indexation,

b) comme indice de comparaison :

pour la première indexation et les indexations ultérieures : l'indice national INSEE des loyers commerciaux du même trimestre de l'année suivante, de sorte que soient toujours pris en compte quatre trimestres indiciaires.

6.3. Disparition ou non application de l'indice

Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui serait substitué l'indice de remplacement ou, à défaut, l'indice le plus voisin déterminé par accord amiable ou en cas d'incertitude, par un expert mandataire commun des Parties, désigné d'un commun accord entre elles ou à défaut par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance de Paris saisi sur requête de la Partie la plus diligente et qui, en cas de refus, départ, ou impossibilité de quelque nature que ce soit, sera remplacé dans les même formes.

Si la clause d'indexation ne pouvait recevoir application pour quelque cause que ce soit, y compris en cas de retard dans la publication des indices, le Bailleur pourra procéder à des facturations provisoires sur la base du dernier loyer de base indexé.

Dès publication des indices utiles ou adoption d'un nouvel indice, le Bailleur procédera à la régularisation des facturations et le Preneur réglera l'éventuel solde dû. »

Confidential
BOUKSIL Ouerhani
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:01 EDT

6.5. Modalités de règlement des loyers

L'article 5.4. « *Modalités de versement des loyers* » du Titre II du bail du 24 juillet 2007 est annulé et remplacé par les dispositions suivantes :

« *5.4.1. Modalités de règlement des loyers*

Le Preneur règlera ses loyers trimestriellement, d'avance, le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année.

Les termes de loyer seront provisoirement calculés sur la base du loyer de base, sauf à faire application du loyer variable additionnel lorsque le montant du chiffre d'affaires réalisé dépassera le "chiffre charnière" donnant ouverture audit loyer variable additionnel.

A compter de la date de prise d'effet du Bail et jusqu'à la fin de l'année civile en cours, le loyer variable additionnel sera déterminé en fonction du chiffre d'affaires réalisé au cours de cette période sans préjudice du règlement du loyer de base exigible prorata temporis.

A compter du 1er janvier de l'année suivant celle de la prise d'effet du Bail, les loyers variable additionnel et de base seront calculés par année civile ; le Bailleur ayant la faculté, pour chaque trimestre de chaque année civile, de calculer le loyer à titre provisionnel sur la base du quart du loyer total provisionnel ou définitif réglé au titre de l'exercice annuel précédent.

En tout état de cause, le décompte définitif sera établi par le Bailleur dans les six mois suivant la remise par le Preneur de sa déclaration annuelle de chiffre d'affaires certifiée par un expert-comptable ou commissaire aux comptes ; le Preneur s'engageant à régler à première demande du Bailleur le réajustement qui en résultera le cas échéant, étant précisé que si ce décompte fait apparaître un solde positif en faveur du Preneur, celui-ci sera imputé sur l'acompte trimestriel suivant.

DocuSign Envelope ID: F10DD545-B45D-48B4-8E10-B992879D1D1C

Au départ du Preneur, pour quelque cause que ce soit, comme en cas de cession du fonds, le complément éventuel de loyer sera immédiatement dû en fonction du chiffre d'affaires réalisé avant ce départ ou cette cession. Si ce complément ne pouvait être déterminé du fait du Preneur, le dépôt de garantie sera retenu par le Bailleur jusqu'à cette détermination. »

ARTICLE 7 DEPOT DE GARANTIE

L'article 9 du Titre II du bail en date du 24 juillet 2007 est annulé et remplacé par les dispositions suivantes :

« *A compter de la date de signature des présentes, le Preneur remet au Bailleur un dépôt de garantie d'un montant de 23.500 € (Vingt-trois mille cinq cents euros) équivalent à trois mois de loyer hors taxes.*

Le Preneur pourra remettre en substitution du Dépôt de Garantie une nouvelle Garantie Bancaire autonome à première demande d'un montant de ***23.500 euros*** *conformément à ce qui suit :*

Par dérogation aux stipulations de l'Article 9 du Titre II des Conditions Particulières du Bail en date du 24 juillet 2007, le Preneur sera dispensé de l'obligation de verser au Bailleur un dépôt de garantie, sous réserve de remettre au Bailleur, une garantie bancaire à première demande d'un montant correspondant à trois (3) mois de loyer hors taxes et hors charges émanant d'un établissement bancaire de 1er rang ayant son siège social ou un établissement en France, d'après le modèle joint au Bail et sous la réserve expresse que les conditions suivantes, stipulées indivisibles, soient réunies :

- *Cette garantie sera régie par le droit français ; tout litige concernant l'interprétation ou l'exécution de cette garantie relèvera des juridictions françaises ; son exécution relèvera d'un établissement bancaire situé en France.*
- *La garantie constituera un engagement inconditionnel et irrévocable de la Banque, par lequel elle s'engage à régler le Bailleur à sa première demande dans les huit jours de la réception d'une lettre recommandée avec accusé réception du Bailleur, mentionnant les sommes dues par le Preneur à leur date d'échéance, sans différer le paiement ni soulever d'objections ou de contestations relatives au Bail.*
- *Le montant garanti devra être actualisé à chaque indexation annuelle de manière à correspondre en permanence au minimum à trois mois du loyer de base annuel en vigueur.*
- *En cas de mise en jeu de la garantie, une nouvelle garantie rédigée en des termes identiques, de même montant et de la durée restant à courir du Bail, devra être remis au Bailleur, au plus tard dans un délai de trente jours. A défaut, le dépôt de garantie devra être versé en numéraire dans les conditions de l'Article 9 du Titre II des Conditions Particulières du Bail en date du 24 juillet 2007 sous peine de l'application de la clause résolutoire prévue au Bail, de telle sorte que le Bail ne puisse être poursuivi sans aucune garantie.*
- *En cas de cession du Bail, sous quelque forme que ce soit, la garantie demeurera en vigueur jusqu'à ce que l'ayant-droit ait lui-même versé le montant du dépôt de garantie, le Preneur étant lui-même garant solidaire des obligations de son ayant-droit vis-à-vis du Bailleur dans la limite de trois ans à compter de la cession.*
- *En cas de transmission de la propriété du Local sur lequel porte le Bail, notamment en cas de vente ou d'apport à une autre société, la présente garantie à première demande bénéficiera de plein droit au nouveau propriétaire du local.*
- *Cette garantie bancaire à première demande sera valable pendant toute la durée du Bail et subsistera jusqu'à l'expiration d'un délai de trois mois suivant l'expiration du présent Bail et la restitution effective du Local.*

En cas de non remise, au plus tard dans le mois suivant la signature des présentes, d'une garantie à première demande conforme aux stipulations qui précèdent, le Preneur sera redevable du versement en numéraires du dépôt de garantie dans les conditions de l'Article 9 du Titre II des Conditions Particulières du Bail en date du 24 juillet 2007. »

ARTICLE 8 COMMERCIALITE

En application des paragraphes 3 et 5 de l'EXPOSE, le Bailleur est pour sa part le garant du respect du Règlement Intérieur, dans l'intérêt de tous. Il s'engage par ailleurs à mettre en œuvre tous les moyens à sa disposition pour commercialiser les locaux du Centre, mais il ne peut en aucun cas fournir ou

DocuSign Envelope ID: F10DD545-B45D-48B4-8E10-B992879D1D1C

garantir aux exploitants du Centre une complète commercialité, un taux d'occupation donné ou un quelconque chiffre d'affaires.

Le Preneur, en tant que professionnel, déclare contracter aux présentes en acceptant les aléas économiques pouvant résulter notamment des évolutions de l'économie nationale ou internationale, d'une évolution de la zone d'implantation du Centre, de la concurrence, du dynamisme des commerçants, du maintien, de la transformation ou de la disparition des commerces constituant le Centre, et accepte d'en assumer le risque sans recours contre le Bailleur et par dérogation aux dispositions de l'article 1195 du Code civil résultant de l'Ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016.

En conséquence chaque Partie assume le risque de tout changement de circonstances, imprévisible à la date de signature des présentes, même rendant l'exécution du Bail excessivement onéreuse pour elle, et renonce aux dispositions de l'alinéa 1 de l'article 1195 du Code civil résultant de l'Ordonnance n°2016 131 du 10 février 2016.

ARTICLE 9 IMPÔTS ET CHARGES

Les Stipulations de l'article 7 du Titre II des Conditions Particulières du bail en date du 24 juillet 2007 demeurent en vigueur dès lors qu'elles ne contreviennent pas aux dispositions découlant de la loi du 18 juin 2014, dite « Loi PINEL » et de son décret d'application en date du 3 novembre 2014. Ainsi, les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil (tel que défini par la loi et/ou la jurisprudence) resteront désormais à la charge exclusive du Bailleur conformément aux dispositions de l'article R 145-35 du Code de commerce.

La refacturation des impôts visés à l'article 7 du bail en date du 24 juillet 2007 sera également soumis au respect des dispositions de l'article R 145-35 du Code de commerce.

Il est rappelé à toutes fins que les charges incombant aux locataires du Bailleur seront réparties par le Bailleur entre tous ses locataires au sein du Retail Park, au prorata de la Surface Exploitée, par rapport à la Surface Exploitée totale de l'ensemble des locaux du Retail Park propriété du Bailleur.

Il est précisé que les charges imputables aux locaux vacants ou qui les deviendraient restent à la charge du Bailleur.

Il est ici précisé que le fonds de roulement perçu au titre du bail en date du 24 juillet 2007 ne sera pas restitué au Preneur et sera transféré sur le renouvellement dudit bail.

confidential
BOUKSIL Ouerfelli
etude.serrad@orange.com
27 juin 2025 08:01 EDT

ARTICLE 10 NANTISSEMENT - OCCUPATION - CESSION

L'article 5.2 du bail en date du 24 juillet 2007 est annulé et remplacé par les stipulations suivantes :

« 5.2. Cession - Droit de préemption

5.2.1. Cession

La cession du Bail est interdite au Preneur, sauf à l'acquéreur de son fonds de commerce.

Il devra être adressé au Bailleur le projet de cession qui devra lui être signifié préalablement à sa réalisation.

En tout état de cause, la société cessionnaire quel que soit le type de cession projetée (en ce compris les opérations de cession ou transmission universelle de patrimoine) devra disposer d'un établissement principal en France.

A la date de prise de possession du Local par le cessionnaire, il sera dressé entre le cédant et le cessionnaire, en présence du Bailleur dûment appelé par le cédant ou à défaut le cessionnaire, par lettre recommandée avec accusé réception moyennant un préavis de quinze (15) jours, un état des lieux contradictoire. A défaut d'état des lieux contradictoire amiable, le cessionnaire devra faire établir, à ses frais, et en présence du Bailleur, un état des lieux, par huissier de justice. Il est précisé que l'état des lieux dressé lors de la prise d'effet de la cession vaudra, pour le Bailleur, simple constat des

DocuSign Envelope ID: F10DD545-B45D-48B4-8E10-B992879D1D1C

existants au jour de son établissement, seul l'état des lieux d'entrée réalisé à la date de livraison du Local intervenue le 28 juillet 2008 faisant foi.

La cession devra porter sur la totalité des activités commerciales exercées par le Preneur dans le Local, telles que définies à l'Article 5.1 des présentes celles-ci constituant un tout indivisible.

Toutefois, Le Preneur pourra procéder à des apports partiels d'actifs. La présente clause s'appliquera si le fonds de commerce, objet du local loué, fait partie de l'objet de l'apport.

Aucune cession ne sera régularisée sans paiement préalable ou concomitant de toutes les sommes dont le cédant serait tenu à l'égard du Bailleur au titre du Bail. Si le paiement des sommes dues est effectué lors de la signature des actes de cession, le paiement sera effectué par virement.

Le cédant restera garant et solidaire du cessionnaire, sans bénéfice de discussion ni de division, pour le paiement des loyers, charges de quelque nature que ce soit et accessoires et l'exécution de toutes les clauses du présent Bail, même en cas de cessions successives, et ce pour une durée de trois ans à compter de la prise d'effet de la cession.

La cession sera régularisée par acte authentique ou par acte sous seing privé établi par un juriste professionnel auquel le Bailleur sera appelé à concourir. L'acte réitérera expréssement et dans leur intégralité les deux alinéas précédents. Un exemplaire original de cet acte lui sera remis dans le mois de la signature.

L'autorisation de cession donnée par le Bailleur entraîne caducité du droit de préemption institué à l'Article 5.2.2 ci-après, si elle vise un acquéreur concrètement identifié, le Preneur conservant l'obligation de faire concourir le Bailleur à l'acte de cession après communication intégrale de l'acte en conformité des dispositions stipulées audit Article 5.2.2 ci-après.

L'ensemble des stipulations relatives à la cession s'imposera dans tous les cas quelles que soient les modalités de la cession y compris la vente du fonds par adjudication, l'apport, et même en l'état de la liquidation du Preneur.

confidential
BOUKSIL Quentin
etudeserrano@gmail.com
27 juin 2025 08:04 EDT

Lors de la signature de l'acte de cession, le cessionnaire devra verser au Bailleur le dépôt de garantie correspondant à un trimestre de loyer de base, le fonds de roulement et régulariser une autorisation de prélèvement automatique.

Le dépôt de garantie versé par le cédant lui sera restitué par le Bailleur après déduction de toutes les sommes pouvant rester dues à quelque titre que ce soit et notamment de la régularisation du loyer et du compte-charge, et ce dans un délai de deux mois maximum à compter de la régularisation de la cession.

5.2.2. Droit de préemption

5.2.2.1. Droit de préemption urbain

Dans l'hypothèse où la cession envisagée se trouverait dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, le Preneur aura l'obligation de notifier, préalablement et sous sa responsabilité, son projet de cession à la Commune de la situation de l'immeuble qui pourra, alors, exercer son droit de préemption dans un délai de deux mois conformément aux dispositions de l'article L.214-1 du Code de l'urbanisme.

Concomitamment à la notification faite à la Commune, le Preneur devra en informer le Bailleur par lettre avec accusé de réception. Ce n'est qu'à l'expiration de ce délai de 45 jours, et à défaut de préemption par ladite Commune, que le Preneur pourra purger le droit de préemption du Bailleur en notifiant au Bailleur la promesse de cession dans les conditions ci-après.

5.2.2.2. Droit de préemption du Bailleur

En cas de cession du Bail par le Preneur à l'acquéreur de son fonds de commerce, le Bailleur bénéficiera, pour lui-même ou pour toute personne physique ou morale qu'il se substituerait, d'un droit de préemption.

DocuSign Envelope ID: F10DD545-B45D-48B4-8E10-B992879D1D1C

Le Preneur devra en conséquence lui notifier par lettre recommandée avec avis de réception l'acte de cession dans son intégralité, réservant le droit de préemption du Bailleur et signé du cédant et du cessionnaire, en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, la décomposition du prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes conditions de la cession projetée ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins de deux mois après la réception de cette notification.

Concernant les stocks et les contrats en cours, toute justification devra être donnée au Bailleur en même temps que la notification, à peine de nullité de cette dernière, sur l'énumération qualitative et l'évaluation des stocks et sur la nature exacte des contrats ainsi que sur la personnalité des cocontractants et, en ce qui concerne les salariés, leur ancienneté et leur salaire.

Il est précisé qu'à compter de la notification visée ci-dessus, toute substitution d'une personne physique ou morale à l'acquéreur mentionné dans la notification devra faire l'objet d'une nouvelle notification au Bailleur, celui-ci disposant d'un nouveau délai de deux mois pour exercer le droit de préemption dans les conditions prévues au présent Article.

Le Bailleur aura la faculté, dans les quarante-cinq jours de la réception de cette notification, d'informer le Preneur dans les mêmes formes en conformité du droit de préemption qui lui est reconnu, à égalité de conditions sauf en ce qui concerne l'enseigne du cessionnaire, de sa décision d'user de ce droit de préemption à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.

De convention expresse entre les Parties, la notification du Preneur vaut offre de vente aux conditions qui y sont contenues. Dès notification de la décision du Bailleur au Preneur, les dispositions de l'article 1589 du Code civil seront applicables.

En cas de mise en œuvre du droit de préemption, la cession devra alors être régularisée dans le délai d'un mois à compter de la notification de la décision du Bailleur.

Il est précisé que la computation des délais sera effectuée conformément aux dispositions des articles 640 et suivants du Code de procédure civile.

Le droit de préemption ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du Bail, de ses prolongations ou renouvellements.

La vente groupée de plusieurs fonds de commerce par le Preneur ne pourra faire échec au droit de préemption du Bailleur, qu'il pourra exercer sur le seul fonds exploité dans le Local. »

Confidential
BOUKSIL Quentin
etudeserrano.com
27 juin 2025 08:01 EDT

ARTICLE 11 <u>RESTITUTION DES LIEUX</u>

L'article 6 du Titre III du bail du 24 juillet 2007 est annulé et remplacé par les dispositions suivantes :

« Le départ du Preneur du Local s'entend après enlèvement de tous les dépôts, stocks, matériels et mobilier autres que les aménagements destinés à demeurer la propriété du Bailleur, s'il le souhaite, conformément aux dispositions de l'article 2.3 du Titre III du bail du 24 juillet 2007 et remise des clés.

Le Preneur devra justifier par présentation des acquits qu'il est à jour des contributions à sa charge et de tous les loyers, accessoires, charges de quelque nature que ce soit, indemnités d'occupation, et toute autre somme dont il serait redevable en vertu des présentes.

Le Preneur devra rendre le Local en bon état des réparations et de l'entretien contractuellement à sa charge.

Dans tous les cas le Bailleur aura le choix entre demander au Preneur de remettre les lieux en bon état d'entretien avec retrait du mobilier et des enseignes (fluides en attente, à l'exception des moyens de fermeture, rideaux métalliques, vitrines), ou de conserver en totalité ou en partie les aménagements destinés à demeurer la propriété du Bailleur conformément aux dispositions de l'article 2.3 du Titre III du bail du 24 juillet 2007.

A cet effet, dans les six mois précédant son déménagement ou la remise, volontaire ou forcée, du Local au Bailleur, les Parties se rencontreront, sur demande du Preneur, pour une visite préalable à la sortie

DocuSign Envelope ID: F10DD545-B45D-48B4-8E10-B992879D1D1C

du Local et dresseront contradictoirement un état des lieux comportant un descriptif des travaux et réparations à effectuer incombant au Preneur. Si l'état des lieux ne peut pas être établi contradictoirement, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Les Parties pourront convenir que les travaux de remise en état seront réalisés par le Bailleur aux frais du Preneur, à la condition que préalablement au départ de celui-ci, un accord soit intervenu sur le descriptif, le devis et le délai de réalisation des travaux nécessaires.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations pour la date d'expiration du Bail, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont il supportera les honoraires convenus avec le Preneur. Tous les travaux qui seront mis à la charge du Preneur devront être réalisés avant la date de libération du Local par le Preneur.

Le jour de la restitution du Local, lors de la remise, volontaire ou forcée, des lieux au Bailleur, les Parties dresseront contradictoirement un procès-verbal de sortie des lieux comportant un état des lieux et le cas échéant un descriptif des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Cet état des lieux se fera en présence du Preneur le cas échéant convoqué par lettre recommandée avec avis de réception postée au moins 15 jours à l'avance.

Si l'état des lieux ne peut pas être établi contradictoirement, il sera établi par un huissier, sur l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

A défaut de réalisation des travaux par le Preneur avant la date de libération du Local, celui-ci devra acquitter ou rembourser au Bailleur, à première demande, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui dans le Local tels qu'elles résulteront de l'état des lieux susvisé. En outre, il devra régler au Bailleur une indemnité journalière calculée forfaitairement prorata temporis pendant le temps nécessaire à la réalisation des travaux de remise en état sur la base du dernier loyer contractuel de la dernière année de location, augmenté des charges et accessoires.

Le Preneur devra mettre un terme sous son initiative et à ses frais à tous contrats d'abonnement et de distribution de toute nature. »

confidentiel
BOUKSIL Qamar
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:01 EDT

ARTICLE 12 CLAUSE RÉSOLUTOIRE - INTERETS DE RETARD - SANCTIONS GÉNÉRALES

Les stipulations des articles 9 et 11 du Titre III de du Bail en date du 24 juillet 2007 sont annulées et remplacées par l'Article suivant :

« *23.1. Clause résolutoire*

La présente clause résolutoire sanctionne toute méconnaissance par le Preneur de l'une quelconque des obligations résultant pour lui tant du Bail, dont les stipulations sont toutes de rigueur, que des dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60 et R. 145-1 à R 145-37 du Code de commerce ou de tous textes qui leur seraient substitués.

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer, et notamment à défaut de règlement de tout nouveau loyer et de l'arriéré suite à la fixation du loyer de base de renouvellement, du loyer variable additionnel, de toutes sommes dues par l'effet du réajustement du dépôt de garantie, des contributions au fonds marketing, des charges de quelque nature que ce soit, du fonds de roulement, des accessoires, intérêts, pénalités de retard ou de tous frais, des indemnités d'occupation après congé du Bailleur portant refus de renouvellement et plus généralement de toutes sommes qui viendraient à être dues par le Preneur au Bailleur, quelle que soit l'origine de cette dette, ou encore en cas d'inexécution par le Preneur d'une seule des conditions du Bail tels que modifiés ou complétés par les conditions particulières) ou de ses Annexes, notamment du Règlement Intérieur, du règlement de copropriété ou des statuts d'ASL et/ou d'AFUL et du CPTA, y compris toutes les sommes qui y sont visées, le Bail sera, s'il plait au Bailleur, et sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire, résilié si, un mois après un commandement ou une mise en demeure visant la présente clause et mettant le Preneur en demeure, soit de payer soit d'exécuter l'obligation ainsi méconnue, il n'a pas été satisfait à ce commandement ou cette mise en demeure, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration des délais ci-dessus.

DocuSign Envelope ID: F10DD545-B45D-48B4-8E10-B992879D1D1C

Compétence est en tant que besoin attribuée au Juge des référés du tribunal judiciaire de Paris pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du Preneur.

23.2. Intérêts de retard

Toute somme exigible au titre des loyer, des charges de quelque nature que ce soit, du fonds de roulement, des contributions au fonds marketing, des impôts et taxes, des pénalités, des accessoires, des indemnités d'occupation et de toute somme exigible d'après le Bail, payée en retard sera productrice d'un intérêt de retard d'un pour cent par mois, qui s'appliquera de plein droit, sans mise en demeure préalable, à compter de la date d'échéance.

De convention expresse entre les Parties, les intérêts susvisés prendront effet après une mise en demeure adressée au Preneur par courrier recommandé avec accusé de réception restée sans effet pendant 8 jours.

23.3. Infractions au Règlement Intérieur

Sans préjudice du jeu de la clause résolutoire, toute infraction au Règlement Intérieur ci-annexé sera sanctionnée par les pénalités prévues après mise en demeure restée sans effet pendant 8 (huit) jours, et ce indépendamment des frais éventuels de nettoyage, enlèvement, remise en état à la charge du Preneur.

23.4. Autres frais

Sous réserve d'une décision de justice tous frais de procédure, sommation, poursuites, mesures conservatoires ou d'exécution, motivés par des infractions aux conditions du présent bail ainsi que tous frais de levée d'états d'inscriptions et de notifications qui pourraient être nécessaires, notamment par application des articles L. 143-1 et suivants du Code de commerce, seront à la charge du Preneur.

En outre, en cas de procédure judiciaire quelconque, et sous réserve d'une décision de justice devenue définitive le Preneur devra rembourser au Bailleur les frais et dépens de justice, frais afférents aux actes extrajudiciaires, honoraires, émoluments que le Bailleur aura exposés. »

Confidentiel
Bordereau Qualifié
Etude-Serano.com
27 juin 2025 08:01 EDT

ARTICLE 13 <u>DEVELOPPEMENT DURABLE ET ENVIRONNEMENT</u>

Les stipulations de l'article 10 du Titre III de du Bail en date du 24 juillet 2007 sont annulées et remplacées par l'Article suivant :

« Etat des Risques et pollutions (aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués)

Le Preneur reconnaît que le Bailleur a satisfait à ses obligations d'information sur les risques et information sur les pollutions (aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués), auxquels les lieux loués au titre du présent Bail sont ou ont été exposés, conformément aux dispositions de l'arrêté du 13 juillet 2018 modifiant la définition de l'ERNMT visés aux articles L 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement et L174-5 du nouveau Code minier et ce, selon état qui demeure annexé aux présentes.

En outre l'article L.125-7 du Code de l'environnement modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite « ALUR » prévoit que lorsqu'un terrain est situé en secteur d'information sur les sols mentionnés à l'article L.125-6 du Code de l'environnement que soient jointes au Bail les informations rendues publiques par l'État en application de l'article L.125-6 du Code de l'environnement.

Aussi, d'un commun accord entre les Parties sont annexées les informations éventuellement rendues publiques par l'État en application de l'article L.125-6 du Code de l'environnement dès lors que les secteurs d'information sur les sols ont été arrêtés par le représentant de l'État dans le département dans lequel est situé le Centre et que le Centre est situé dans un de ces secteurs d'informations sur les sols. En conséquence, le Preneur s'interdit tout recours à l'encontre du Bailleur et de son mandataire au titre de cette obligation d'information.

DocuSign Envelope ID: F10DD545-B45D-48B4-8E10-B992879D1D1C

Sinistres indemnisés au titre des catastrophes naturelles

Conformément aux dispositions du paragraphe IV de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, à la date de signature des présentes :

- *le Local et le Centre n'ont pas subi de sinistre reconnu comme catastrophe naturelle ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, depuis qu'il en est propriétaire,*
- *il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L 125-5 du code de l'environnement, de la survenance de sinistre reconnue comme catastrophe naturelle ayant affecté le Local et le Centre dont ils dépendent et ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances antérieurement à son acquisition.*

Performance énergétique

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) en application de la loi du 12 juillet 2010 n°2010-788 et de l'arrêté du 18 avril 2012, est annexé aux présentes à titre informatif.

Protection de l'environnement

Est jointe aux présentes en Annexe une charte sur les engagements environnementaux des Parties. »

ARTICLE 14 RENONCIATIONS

Les Parties entendent renoncer aux dispositions des articles 1219, 1220, 1221, 1222 et 1223 du Code civil.

Confidential
BOURSIL Quentin
quentin@seriano.com
27 juin 2025 08:01 EDT

ARTICLE 15 TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES

Il est rappelé que l'objet des présentes n'implique pas que l'une des parties procède pour le compte de l'autre à un traitement de données personnelles. Toutefois, à compter de la signature du présent Bail, chacune des Parties peut être amenée à recevoir ou avoir accès à des données à caractère personnel protégées par la réglementation relative à la protection des données personnelles comprenant les dispositions de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée, ainsi que le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 applicable à compter du 25 mai 2018 (RGPD) ci-après ensemble la « Règlementation ».

Dans le cadre du présent Bail, les informations recueillies par chacune des Parties pourront faire l'objet d'un traitement, informatisé ou non, dont chaque Partie agit en qualité de Responsable de Traitement et destiné à la gestion, au suivi de la relation contractuelle et à l'exécution du Bail entre les Parties, ainsi qu'au respect des obligations légales et réglementaires afférentes (telle que la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, la lutte contre la fraude…). Les données à caractère personnel sont destinées aux services internes de chaque Partie concernés par les finalités susvisées et à leurs prestataires et/ou sous-traitants, chaque Partie s'engageant à en assurer ou faire assurer la confidentialité conformément à la Réglementation. Elles pourront également être destinées à toute autorité compétente qui en ferait la demande.

Les Parties s'engagent l'une à l'égard de l'autre à respecter l'ensemble des obligations mises à sa charge par la Réglementation. Elles sont notamment informées du fait que la protection des Données Personnelles transitant, traitées ou conservées sur leur système d'information, au sein de leurs produits ou par leurs collaborateurs, devront faire l'objet d'une protection renforcée conformément aux exigences du Règlement européen, qui implique notamment (i) la protection structurelle des données personnelles au sein des logiciels et infrastructures utilisées par chaque Partie et ce, en application des principes de protection des données dès la conception et de protection des Données par défaut, (ii) le renforcement de la formation de ses collaborateurs et la limitation de leurs accès aux Données Personnelles, ainsi que (iii) la mise en place d'un dispositif d'alerte en cas de violation de la sécurité ou la confidentialité des Données Personnelles et (iv) la mise en place d'un dispositif de preuve à première demande de la permanence des dispositifs de sécurité et confidentialité desdites Données.

DocuSign Envelope ID: F10DD545-B45D-48B4-8E10-B992879D1D1C

Les Données Personnelles sont conservées par chaque Partie pendant la durée du Bail augmentée des délais de prescription légale. Elles ne feront l'objet d'aucun transfert en dehors du territoire de l'UE.

Conformément à la réglementation applicable en matière de protection de données personnelles, chaque Partie s'engage à faire respecter à l'égard des personnes physiques concernées par le traitement de leurs données personnelles, leurs droits d'accès, de rectification, d'opposition pour motif légitime et d'effacement dans la mesure où les données ne sont pas nécessaires à l'exécution du Contrat, de limitation et si applicable de portabilité vers un prestataires tiers le cas échéant.

En cas de litige, elles bénéficient également du droit de saisir la CNIL.

Il est ici précisé que chaque Partie reste propriétaire de ses bases de données comprenant les Données Personnelles.

ARTICLE 16 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DISPOSITIONS LEGALES DE LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DES CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME ET DISPOSITIF ANTI- CORRUPTION

Le Bailleur et le Preneur sont soucieux du respect des dispositions légales en matière de lutte contre la corruption, de lutte contre le blanchiment et de financement du terrorisme. En conséquence les Parties déclarent avoir mis en place des politiques et mesures appropriées conformément aux lois et règlementations en matière de lutte contre la corruption qui leur sont applicables ainsi qu'à leurs collaborateurs et toutes les sociétés de leurs groupes.

Le Preneur s'engage :

- à fournir à première demande du Bailleur ou de son mandataire tout document requis en application de la législation relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme
- et à justifier au Bailleur des mesures mises en œuvre au regard de la lutte contre la corruption.

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

TITRE II. DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 1 DATE DE PRISE D'EFFET - INDIVISIBILITE

Le présent Avenant de renouvellement prendra effet rétroactivement à compter du **1er janvier 2021.**

Le Bail tout comme le Local sont expressément déclarés indivisibles au seul bénéfice du Bailleur, pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements et/ou prolongations. En cas de co-preneurs, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

ARTICLE 2 COMPETENCE JURIDICTIONNELLE

Pour tous litiges relatifs aux présentes les Parties donnent compétence au Tribunal Judiciaire de Paris nonobstant les cas de pluralité de défendeurs ou d'appel en garantie.

ARTICLE 3 AUTRES DISPOSITIONS

Les autres clauses et conditions du bail en date du 24 juillet 2007, non expressément modifiées par le présent avenant de renouvellement demeurent inchangées et conservent leur plein et entier effet.

ARTICLE 4 FRAIS ET HONORAIRES

Néant.

DocuSign Envelope ID: F10DD545-B45D-48B4-8E10-B992879D1D1C

ARTICLE 5 SIGNATURE ELECTRONIQUE

En application des articles 1366 et 1367 du Code civil, les Parties acceptent expressément de signer le Bail de façon électronique et pour ce faire, utiliser le logiciel de signature électronique édité et mis en œuvre par la société DOCUSIGN FRANCE SAS. Dûment informées des modalités de cette signature électronique, elles reconnaissent que la signature électronique générée par ce logiciel a la même force probante que la signature manuscrite sur support papier et constituera une preuve légalement recevable de l'intention des Parties d'être juridiquement liées par ce Bail. Les Parties renoncent à toute réclamation qu'elles pourraient avoir l'une contre l'autre du fait de l'utilisation dudit logiciel de signature électronique.

ARTICLE 6 RECAPITULATIF DES PIECES CONTRACTUELLES

Les pièces contractuelles comprennent :

1. le Bail du 24 juillet 2007,
2. le(s) plan(s) du Local et sa situation dans l'Ensemble Immobilier,
3. l'Etat des Risques et pollutions et ses annexes,
4. la Charte relative aux dispositions environnementales,
5. le Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales,
6. le Règlement Intérieur,
7. le Diagnostic de Performance Energétique,
8. l'Annexe Etats des travaux (- 3 ans et + 3 ans).

En cas de contradiction entre les différents documents, celui qui aura le numéro d'ordre le moins élevé prévaudra.

Fait en un exemplaire, signé par les Parties au moyen du procédé de signature électronique sécurisé DocuSign.

A A compléter

Le 15-juin-2021 | 06:23:07 PDT

confidential
BOUKSILA Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:04 EDT

Pour le Bailleur,
Pour le Preneur, DocuSigned by: Fabrice ROUSSET 480B0BBED86C48F...