

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

Entre :



SA

SA

VC

SA

- 1 -



Ci-après dénommés ensemble «le bailleur»,

D'une part,

Et :

- La société dénommée KERIA, société anonyme au capital de 10.283.640 €, dont le siège social est situé Parc Sud Galaxie Espace Orion, 4, rue des Tropiques à 38436 ECHIROLLES CEDEX, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de GRENOBLE sous le n° B 324 904 267, représentée par le ~~président de conseil d'administration, Monsieur Frédéric BARBE,~~ Monsieur Fabrice ROUSSET, Directeur Développement, dûment habilité
Ci-après dénommée «le preneur»,

D'autre part,

Préalablement au renouvellement de bail faisant l'objet des présentes, les parties ont exposé ce qui suit :

Conventions préliminaires

Il est ici précisé :

- qu'en cas de pluralité de bailleurs comme de preneurs, il y aura solidarité, soit entre bailleurs, soit entre preneurs, dans les droits et obligations résultant respectivement à leur profit ou à leur encontre des stipulations du présent acte ;
- que les dénominations « le bailleur » et « le preneur » s'appliqueront pareillement qu'il s'agisse de personnes physiques (hommes ou femmes) ou de personnes morales, de même qu'en cas de représentation de ces personnes par mandataires, sans que, en cas de pluralité dans les parties, cette dénomination au singulier puisse nuire au caractère solidaire des obligations qui leur incombent ;
- que les termes « immeuble(s) » ou « bien(s) » ou « locaux », utilisés au cours du présent acte, s'appliquent à l'ensemble des biens compris dans la désignation qui va suivre.

Exposé

I. - Suivant acte sous seing privé en date du 15 janvier 1998, le bailleur a donné à bail à loyer au preneur, divers locaux à usage commercial faisant partie d'un immeuble, dont et leurs enfants sont propriétaires, situé à KINGERSHEIM 95a, route de Guebwiller. Ce bail a été conclu pour une durée de neuf années à compter du 1^{er} mai 1998.

II.- Par exploit de _____ huissier de justice à STRASBOURG, en date du 18 novembre 2008, le locataire a, en application de l'article L. 145-10 du Code de commerce, demandé le renouvellement du bail sus-énoncé à compter du 1er janvier 2009.

Le bailleur, en application de l'article L. 145-11 du Code de commerce, a accepté le principe de ce renouvellement suivant exploit de _____, huissier de justice associé de la _____, huissiers de justice à la résidence de FONTAINE (Isère), en date du 5 février 2009, mais sous réserve de diverses modifications à faire insérer dans le bail à renouveler. Les parties s'étant entendues sur les nouvelles conditions, ont procédé au renouvellement du bail de la manière suivante :

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

Article 1. Renouvellement du bail

Le bailleur donne, par ces présentes, à bail à loyer, en renouvellement du bail sus-énoncé, à titre commercial conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce,
Au preneur qui accepte,

Les locaux dont la désignation suit, dépendant d'un ensemble immobilier appartenant au bailleur sis à KINGERSHEIM (Haut-Rhin) 95a et 97, rue de Guebwiller section 23 n° 123/24 avec 69 a72 ca et section 23 n° 124/0024 avec 2 a 49 ca,

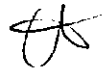
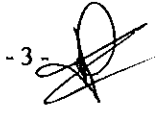
Désignation

Un local à usage commercial comprenant une surface de vente d'environ 606,98 m²,

Tels que lesdits biens et droits s'étendent, existent et comportent, avec toutes aisances, appartenances, et dépendances et tous droits quelconques y attachés, sans exception ni réserve, Le preneur déclare parfaitement les connaître depuis le 1^{er} mai 1998, en vertu du bail auquel les présentes font suite, sans garantie pour la contenance indiquée, toute différence en plus ou en moins devant faire le profit ou la perte du preneur et déclarant d'autre part les trouver propres à l'usage auquel ils sont destinés et s'engageant à les rendre à son départ dans l'état d'origine.

Origine de propriété

Les biens objet du présent bail sont inscrits au Livre Foncier de MULHOUSE au nom de _____ et de leurs enfants.

✓    -3-  

Amiante

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir constitué le « Dossier Technique A미ante » défini à l'article R 1334-26 du Code de la santé publique, et remet au Preneur la « fiche récapitulative » prévue au même article dudit Code, ce que celui-ci reconnaît. Le dossier complet est tenu à disposition, sur demande, des personnes mentionnées à l'article R 1334-28 du Code de la santé publique. Ce document est annexé aux présentes.

Risques naturels et technologiques

Le Bailleur remet au Preneur, qui le reconnaît, un Etat des Risques Naturels et Technologiques (ERNT) du périmètre dans lequel sont situés les locaux, objet des présentes, établi en date du 27 mars 2007, conformément aux articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'environnement. Ces documents sont annexés aux présentes.

Article 2 - Durée

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives commençant à courir le 1^{er} janvier 2009, pour se terminer le 31 décembre 2017.

Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale dans les formes et délais prévus à l'article L. 145-9 du Code de commerce et le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de commerce afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Article 3 - Destination

Les locaux faisant l'objet du présent bail renouvelé devront, comme par le passé, être consacrés exclusivement par le preneur à l'exploitation de son commerce de luminaires et accessoires destinés à l'équipement de la maison, à l'exclusion de toutes autres activités ou industries.

Article 4 - Obligations financières

a. Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors charges et hors taxes d'un montant de 65 000,00 € (soixante-cinq mille euros), payable d'avance au domicile ou dans les bureaux du bailleur ou de son mandataire, par termes mensuels de 5 416,67 € (cinq mille quatre cent seize euros soixante-sept cents) chacun.

Le bailleur ayant opté, en application de l'article 260-2b° du Code Général des Impôts, au paiement de la TVA, le loyer et les accessoires du loyer seront majorés de la TVA au taux en vigueur lors de la facturation. Dans l'éventualité où le preneur serait non assujéti à la TVA, il donne son accord exprès à cette option et accepte en conséquence la facturation de la TVA en sus de son loyer hors taxes et des accessoires de son loyer hors taxes.

Le preneur communiquera au bailleur :

- son numéro de TVA intracommunautaire,
- son centre des impôts de rattachement.

b. Accessoires du loyer

Le preneur devra acquitter directement toutes consommations personnelles d'eau, d'électricité, de gaz et de téléphone selon les indications de ses compteurs.

Si le bailleur devait être amené à régler certaines de ces dépenses pour le compte du preneur, celui-ci s'engage à lui restituer ces sommes sur première demande.

Le preneur remboursera également au bailleur sur première demande de celui-ci les taxes en vigueur et ultérieurement instituées, , les charges de copropriété si l'immeuble est soumis à ce régime ou de toute autre entité juridique dans laquelle l'immeuble serait intégré, et, d'une manière générale, toutes les dépenses d'exploitation, de réparation et d'entretien afférentes aux locaux et équipements de toute nature des lieux loués, à l'exception des grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil et de la taxe foncière.

La répartition des charges entre les divers locataires se fera au prorata des surfaces pondérées des locaux loués ou mis en location dans l'immeuble.

c. Modalités de règlement

Le loyer sera payable mensuellement d'avance, le 1^{er} de chaque mois, sans que le preneur puisse se prévaloir de quelque exception, droit de rétention ou compensation que ce soit, pour refuser le règlement, même partiel.

Ce règlement pourra être effectué, de préférence, avec son accord, par prélèvement sur son compte bancaire ou postal.

En tout état de cause, il devra être fait entre les mains de Monsieur Philippe ARNOLD, constitué mandataire par l'ensemble des propriétaires et ayant tous pouvoirs à cet effet.

e. Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est égal à trois mois de loyer hors taxes et hors charges.

A cet effet, le Preneur fournira une caution bancaire au moment de la prise d'effet du Bail.

Le montant de cette caution bancaire est fixé à une somme correspondant à 3 (trois) mois de loyer hors taxes et hors charges soit un montant de 16 250 € (seize mille deux cent cinquante euros), non productif d'intérêts.

Cette caution bancaire sera restituée au Preneur en fin de jouissance, après déménagement et remise des clés, déduction faite de toutes les sommes dont le Preneur pourrait être débiteur envers le Bailleur, les droits réciproques des parties demeurant réservés jusqu'au règlement définitif des loyers et charges quelle que soit la date de la fin de jouissance.

La restitution de la caution bancaire reste également subordonnée à l'état des lieux qui doit être rendu à la sortie du Preneur, comme il a été prévu aux conditions du présent Bail.

Le montant de cette caution sera augmenté ou diminué, chaque fois que le loyer subira une modification, de manière que le dépôt corresponde toujours à une somme égale à la valeur de 3 (trois) mois de loyer.

En conséquence, en cas d'augmentation, le preneur s'oblige à fournir une nouvelle attestation de caution bancaire correspondant à la nouvelle valeur de trois mois de loyer dans les 30 (trente) jours suivant la prise d'effet du réajustement du loyer.

f. Clause d'indexation

De convention expresse, ce loyer sera réajusté automatiquement, sans mise en demeure préalable de part et d'autre, une fois par an à chaque date anniversaire du contrat, en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE, en prenant comme indice de départ, celui du 2^{ème} trimestre 2008 - Valeur 1562 - et comme indice d'arrivée celui connu lors de l'échéance de la révision annuelle.

Il est toutefois convenu que la variation à la hausse ou à la baisse dudit indice est plafonnée à un pourcentage de 3,5 % l'an pendant les trois premières années du bail renouvelé.

Si l'indice choisi cessait d'être publié ou ne pouvait être appliqué pour quelque cause que ce soit, le réajustement se ferait sur la base de l'indice de remplacement qui serait alors publié avec application le cas échéant du coefficient de raccordement nécessaire.

A défaut de publication d'indice de remplacement, celui-ci sera déterminé à l'amiable entre les parties.

A défaut d'accord entre elles, l'indice sera déterminé par le Président du Tribunal de Grande Instance de MULHOUSE statuant en référé, sur requête de la partie la plus diligente.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non application partielle ou totale pourra autoriser le Bailleur, et lui seul, à demander la résiliation du bail sans indemnité.

g. Intérêts de retard

Toute somme due au titre du présent bail (loyer, charges, etc.) non réglée à son échéance sera de plein droit passible d'un intérêt de retard au taux de légal majoré de deux points payable en même temps que le principal. Cette stipulation d'intérêts de retard ne valant pas accord de délai de paiement.

La facturation des intérêts sera alors mensuelle et jusqu'à extinction de la dette.

Ces intérêts de retard seront dus après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet pendant 30 jours et ce à compter de la réception de ladite lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 5 - Clause particulière concernant le fournisseur d'électricité

Les locaux loués sont actuellement alimentés en électricité par EDF. Compte tenu du nouveau marché de l'énergie à tarif régulé et contrôlé, si le Preneur souhaite changer de fournisseur et souscrire un contrat dans le cadre du marché libre, il ne pourra y procéder qu'après avoir obtenu l'accord exprès et par écrit du Bailleur, compte-tenu du caractère irréversible d'une telle option et des conséquences d'un tel choix, tant pour le Bailleur que pour les futurs occupants des locaux.

Article 6 - Assurances

Le Preneur devra souscrire des assurances pour garantir ses biens propres, mobiliers, matériels, marchandises et tous aménagements réalisés par lui, et ce, contre les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris de glace des locaux loués, la responsabilité civile exploitation, le vol, les recours des voisins et des tiers, la renonciation à recours contre le Bailleur, ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au Locataire ou qu'il jugerait utile telle qu'une garantie contre ses pertes d'exploitation.

Article 7 - Clause résolutoire

~~A défaut d'exécution parfaite par le preneur de l'une quelconque, si minime soit-elle, de ses obligations issues du contrat de bail tel que modifié par le présent avenant, le contrat est résilié de plein droit un mois après l'émission d'un commandement d'exécuter resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité.~~

~~Le preneur s'engage à ce sujet, pour les cas où, d'une part, à l'occasion de la cession de son fonds de commerce, il insérerait son privilège de Vendeur sur le fonds, d'autre part, il nantirait conventionnellement son fonds, à insérer dans la convention la clause suivante : Le Créancier convient expressément que le bailleur des locaux satisfait aux exigences de l'article L 143-2 du Code de commerce, par la notification faite par acte extrajudiciaire à son domicile de la copie du commandement adressé au preneur reproduisant les termes : « A défaut d'exécution parfaite par le preneur de l'une quelconque de ses obligations issues du présent contrat, le contrat est résilié de plein droit un mois après l'émission d'un commandement d'exécuter resté infructueux ou à son gré de la copie de l'assignation tendant à faire constater le jeu de plein droit de la clause résolutoire, sans qu'il soit besoin d'autre formalité ».~~

~~L'expulsion du preneur est, dans ce cas, obtenue par ordonnance de référé immédiatement exécutoire par provision. Le refus pour le Preneur de quitter les lieux au jour de la résiliation, comme d'ailleurs à l'échéance du congé, l'oblige au profit du bailleur à une indemnité d'occupation sans titre de 250 € (deux cent cinquante euros) par jour de retard, sans préjudice des dommages-intérêts.~~

A défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer, charges et accessoires à son échéance ou en cas d'exécution d'une seule des clauses et conditions du présent bail, et un mois après mise en demeure par exploit d'huissier resté infructueux, le bail sera résilié de plein droit.
Dans ce cas, l'expulsion du preneur aura lieu immédiatement sur simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance compétent, exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel et sans constitution de sûreté.

Article 8. Maintien des dispositions du bail

Le bail se poursuivra aux charges et conditions du bail initial 15 janvier 1998, complétées par celles de ses avenants successifs, dont toutes les dispositions non contraires à ce qui précède demeurent expressément maintenues et s'appliquent au présent bail de renouvellement.

Article 9 – Solidarité et indivisibilité

Les obligations résultant du présent bail pour le locataire constitueront, pour tous ses ayants-cause et ayants-droit - notamment pour ses héritiers, en cas de décès - et pour toutes personnes tenues au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail, une charge solidaire et indivisible.

En cas de dissolution d'une personne morale partie au présent acte, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses représentants et ayants-droit pour l'exécution de toutes les obligations présentement mises à sa charge.

~~Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait supporté par ceux à qui elles seraient faites.~~

Article 10. – Election de domicile – Législation applicable

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes de poursuites, les parties font élection de domicile, savoir : le bailleur en la demeure de Monsieur Philippe ARNOLD, susnommé et domicilié, constitué mandataire de l'ensemble des propriétaires indivis, et le preneur ~~dans les lieux loués~~ en son siège social

De convention expresse entre les parties et à titre de condition déterminante et essentielle, sans laquelle le preneur n'aurait pas signé, le présent bail est soumis aux dispositions des articles L. 145-1 à L.145-60 du Code de Commerce et aux articles non abrogés décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 modifié.

Article 11. Frais

Tous les frais et honoraires du présent acte seront à charge de la société KERIA, qui s'y oblige. Au cas où le preneur demanderait à faire enregistrer le bail, les frais correspondants seraient à sa charge.

Fait à Kingersheim, le 10/02/2010
En trois exemplaires

Le Bailleur

Le Preneur

KERIA

S.A. au capital de 8 510 610 €
Parc Sud Galaxie / 4 rue des tropiques
38436 ECHIROLLES cedex
RC 82 B 367 - code APE 4759E
Siren 324 904 267