

AVENANT AU BAIL

ENTRE LES SOUSSIGNEES

Ci-après désignée « Le Bailleur »

ET

La Société LAURIE LUMIERES,
SAS au capital de 5 388 864 €, ayant son siège social à ECHIROLLES (38130) Parc Sud Galaxie,
4 Rue des Tropiques, immatriculée au RCS de GRENOBLE sous le n° 325 635 266,

Représentée par Mr Fabrice ROUSSET, dûment habilité à l'effet des présentes, par Mme Aurélie HOURS, Présidente, en vertu d'une procuration en date du 15 Octobre 2013,

Ci-après désignée « Le Preneur »

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIT

Aux termes d'un acte authentique rectifié, en date du 4 juin 1998, par _____ notaire à Lorient
(Morbihan), _____, ayant son siège social à _____

_____ immatriculée au RCS de Lorient, sous _____
a cédé à la société LAURIE LUMIERES, un fonds de commerce de « *Négoce de
Luminaires Petits Meubles d'appoint, Miroirs et menus objets de décoration, installation de
luminaires* », exploité à Lorient (56100), ZC du Bourgneuf, Rue Jean-Marie LE GUIFF, et auquel se
trouvait attaché le droit au bail des locaux ci-dessous désignés :

*A LORIENT (56), Zone commerciale du Bourgneuf, Rue Jean-Marie LE GUIFF, au sein d'un
ensemble immobilier cadastré section DV n°187 pour 22a 69 ca, un bâtiment d'un simple rez-de-
chaussée en charpente métallique, couvert en fibro-ciment, comprenant : toilettes, bureaux attenants,
formant partie du lot 20 du lotissement industriel de Keryado, approuvé par arrêté préfectoral en date
du 17 septembre 1963, modifié le 25 novembre suivant et dont le projet d'aménagement a été déclaré
d'utilité publique par Arrêté préfectoral du 26 juillet 1962.*

Lesdits locaux faisaient l'objet d'un contrat de crédit bail entre le propriétaire des locaux, la société
_____ au capital social _____

_____ (le Crédit-Bailleur) et

_____ (le Crédit-Preneur), contrat de



crédit-bail signé en date du 15 mars 1995, ayant pris effet le 16 septembre 1995, pour une durée de 15 ans.

Aux termes d'un acte authentique reçu en date du 4 juin 1998 par [redacted] notaire à Lorient (Morbihan), [redacted] a consenti à la société LAURIE LUMIERES, avec l'accord express du Crédit-Bailleur, un nouveau bail de sous-location desdits locaux, aux conditions suivantes : pour une durée de 9 ans, à compter du 1^{er} avril 1998, pour se terminer le 31 mars 2007, à usage de magasin de vente de Luminaires.

Le bail de sous-location a été consenti moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de 240.000 F, faisant l'objet d'une révision triennale, par référence aux évolutions de l'indice INSEE du coût de la construction (Base 3^{ème} trimestre 1997 : 1030). Il a été convenu qu'à l'expiration de la première période triennale, le loyer annuel serait fixé à 258.000,00 F HT

La société [redacted] a effectué une levée d'option par anticipation, acceptée par le crédit Bailleur, et est devenue propriétaire des locaux par un acte de vente étant intervenu le 6 mars 2002, par acte authentique reçu par [redacted] Notaire à Rennes. Par l'effet de cette vente, la société LAURIE LUMIERE s'est vue conférer un droit au renouvellement direct du Bail auprès du propriétaire des locaux, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 à L.145-60 et R. 145-1 à R. 145-33 du Code de commerce et aux dispositions non modifiées du décret n° 53960 du 30 septembre 1953.

Par acte authentique, reçu par [redacted], notaire à Pontivy, en date du 6 mars 2002, à effet du même jour, la société [redacted] a vendu les locaux à la société SCI L'ORIENT LUMIERE.

A son terme, le 31 mars 2007, le Bail s'est poursuivi par tacite reconduction.

Par exploit d'huissier, en date du 25 mars 2008, la société LAURIE LUMIERES a signifié à la société [redacted] une demande de renouvellement du bail, en date du 1^{er} avril 2008, aux mêmes clauses et conditions que le bail du 4 juin 1998, avec maintien du loyer en vigueur en date du 1/04/2007 (loyer annuel de 49.695,58 € HT).

Par exploit d'huissier en date du 21 avril 2008, la société [redacted] a notifié à la société LAURIE LUMIERES, son accord pour le renouvellement du bail commercial, à compter du 21 avril 2008, moyennant un loyer annuel hors taxes, hors charges de 60.000,00 €, toutes les autres clauses et conditions du bail de sous-location en date du 4 juin 1998 demeurant inchangées, étant précisé qu'il s'agissait d'un bail commercial et non plus d'une sous-location.

Par courrier recommandé en date du 25 juin 1998, la société LAURIE LUMIERE a accepté que la date du renouvellement soit fixée au 21 avril 2008, mais refusé la demande de majoration du loyer et c'est moyennant un loyer de 49.695,58 € HT que le bail s'est renouvelé à compter du 21 avril 2008, la société [redacted] n'ayant pas engagé de procédure dans les délais légaux.

Par courrier recommandé en date du 21 juin 2013, la société LAURIE LUMIERES a fait part à la société [redacted] de ses difficultés économiques et a demandé une baisse de loyer, faute de quoi, elle se verrait contrainte de dénoncer le bail à son échéance du 21 avril 2014.

Au terme des négociations intervenues entre les parties, la société [redacted] a consenti à ramener le loyer à la somme de 48.000,00 € HT, à compter du 1^{er} octobre 2013.

La société _____ a également accepté de substituer à l'indice du Coût de la construction, l'Indice des loyers commerciaux et à plafonner le jeu de l'indexation à la baisse ou à la hausse, à 2% maximum.

En contrepartie, la société LAURIE LUMIERES s'est engagée à ne pas dénoncer le bail à son échéance du 21 avril 2014, la société LAURIE LUMIERES ayant, toutefois, à titre exceptionnel, la faculté de donner congé du bail l'échéance du 21 avril 2015.

Les parties sont donc convenues des termes du présent Avenant au Bail, ci-après désigné « l'Avenant ».

LES PARTIES SONT ENSUITE CONVENUES DE CE QUI SUIV

ARTICLE 1 – LOYER

Les parties conviennent de compléter, comme suit, l'article « LOYER » du Bail.

« A compter du 1^{er} OCTOBRE 2013, le loyer annuel est porté à la somme de **QUARANTE HUIT MILLE EUROS HORS TAXES (48.000,00 € HT)**, le Preneur s'engageant, en contrepartie, à ne pas donner congé du bail à l'échéance du 21 avril 2014.

A titre dérogatoire et exceptionnel, le PRENEUR aura, toutefois, dans les formes et délais de l'article L. 145-9 du code de commerce, la faculté de donner congé pour l'échéance du 21 avril 2015, en prévenant le BAILLEUR, six mois à l'avance, par acte extrajudiciaire. »

ARTICLE 2 – REVISION DU LOYER

Les parties conviennent de compléter comme suit l'article « REVISION du LOYER » du Bail.

« A titre dérogatoire et exceptionnel, les parties sont convenues de ne pas appliquer la clause de révision prévue au bail lors de l'échéance triennale du 21 avril 2014. Le nouveau loyer annuel de **QUARANTE HUIT MILLE EUROS HORS TAXES (48.000,00 € HT)** applicable au 1^{er} OCTOBRE 2013, ne sera donc pas révisé avant l'échéance triennale suivante.

De plus, à compter de la date des présentes, les parties conviennent de substituer l'indice des loyers commerciaux (ILC) à l'indice du coût de la construction (ICC).

Lors de l'échéance triennale du 21 avril 2017, le loyer annuel de **QUARANTE HUIT MILLE EUROS HORS TAXES (48.000,00 € HT)** sera donc révisé suivant la formule suivante :

Loyer révisé applicable au 21 AVRIL 2017 =

$48.000,00 \text{ €} \times \text{dernier indice des loyers commerciaux publié en date du 21 AVRIL 2017}$

Indice des loyers commerciaux du même trimestre publié 3 ans auparavant.

Pour les révisions suivantes, le loyer utilisé pour le calcul du loyer révisé, sera le dernier loyer annuel en vigueur à la date de la révision.

L'augmentation ou la réduction du loyer annuel résultant du jeu de la clause d'indexation ne pourra pas excéder 2% par rapport au montant du dernier loyer en vigueur à la date de la révision. »

ARTICLE 3 – 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

Le Bailleur n'est pas en mesure au jour de la signature du bail, et ce 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, de fournir au Preneur un Diagnostic de Performance Énergétique.

Le Bailleur s'engage à fournir au Preneur, au plus tard dans les trois mois de la signature des présentes, ledit diagnostic.

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 16 août 2005, qui est annexé au présent Avenant.

Il révèle la présence d'amiante dans le local objet du présent bail.

Le Bailleur s'engage à fournir au Preneur, au plus tard dans les trois mois de la signature des présentes, un diagnostic à jour.

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

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

Fait à Echirolles , le 15 octobre 2013

En deux exemplaires

Liste des annexes :

Diagnostic technique amiante
Etat des risques naturels et technologiques
Procuration du 15 octobre 2013

LE BAILLEUR

LE PRENEUR